

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 13.05.1997

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten StR Mühlfenzl und Schuder

Als Zuhörer nahmen die StR(innen) Abinger, Gruber, August, Will und Portenlänger 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

- -----
[REDACTED]
- a) Nutzungsänderung
 - b) Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes für den bestehenden Schmiede- u. Metallbaubetrieb auf dem Grundstück FINr. 93, Gmkg. Oberndorf, Unterlaufing

-----öffentlich

Der Antragsteller hat im Jahre 1991 einen Metallbaubetrieb im landwirtschaftlichen Nebengebäude seines Bruders angemeldet. Eine baurechtliche Genehmigung wurde nicht eingeholt, da ursprünglich nur an einen Nebenerwerbsbetrieb gedacht war. Zwischenzeitlich hat sich jedoch der Betrieb gut entwickelt, sodaß mehr Raum erforderlich wird. Außerdem benötigt sein Bruder die nun von der Schmiede genutzten Räume wieder für die Landwirtschaft. Er beabsichtigt nun den Neubau der Betriebsstätte etwas weiter südlich.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB ist die Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes grundsätzlich möglich. Nachdem jedoch bisher keine baurechtliche Genehmigung ausgesprochen wurde, ist eine Genehmigung der seit 6 Jahren faktischen Nutzungsänderung erforderlich. Darauf basierend kann die Genehmigung für die neue Betriebsstätte erteilt werden.

StR Schurer wies darauf hin, daß bei diesem Verfahren ein Gewerbebetrieb in der bisherigen Betriebsstätte sowie auch in der neuen Betriebsstätte möglich wäre. Es entspräche jedoch nicht den ortsplanerischen Zielen.

Bürgermeister Brilmayer bestätigte dies und erläuterte, daß mit der Genehmigung der neuen Betriebsstätte die ursprüngliche Nutzung des landwirtschaftlichen Nebengebäudes wieder hergestellt werde. Gleichzeitig wird mit der Baugenehmigung für die neue Betriebsstätte davon ausgegangen, daß die Genehmigung für die Nutzungsänderung aufgehoben wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen.

Zum geplanten neuen Betriebsgebäude schlug Stadtbaumeister Wiedeck eine parallele Ausrichtung zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nebengebäude vor. Außerdem sollten die Fassaden und Dachüberstände dem ländlichen Umfeld angepaßt werden. Zur guten Eingrünung sollte eine Streuobstwiese angelegt werden. Die Stellplätze im Osten sind ebenfalls einzugrünen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter der Bedingung zuzustimmen, daß die Genehmigung für die Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Nebengebäudes mit der Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme der neuen Betriebsstätte aufgehoben wird.

Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten die von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragene gestalterischen Belange sowie die Vorschläge zur Eingrünung aufzunehmen.

Lfd.-Nr. 02

■■■■■■■■■■
Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück FINr. 2540, Gmkg Oberndorf, Mailing 1

-----öffentlich

Geplant ist die Errichtung einer einzelnen, freistehenden Fertiggarage mit Satteldach in einem Abstand von etwa 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß sich die Garage aufgrund der Proportionen nicht in das dörflich geprägte Gebiet mit seinen überwiegend großen und stattlichen Gebäuden einfügt.

Die Garage soll dem 1993 genehmigten Ersatzbau dienen, der lediglich 1 Wohnungseinheit sowie Räume für die Großeltern enthält. Für diese Nutzung ist bereits eine Garage an der Nordseite des Gebäudes sowie eine zweite Garage innerhalb des Gebäudes genehmigt. Ebenso ist lt. genehmigtem Plan ein Besucherstellplatz vorhanden.

StR Schurer bat den Bauherrn zu beraten. Bürgermeister Brilmayer sicherte dies zu.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Bauantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 03

██████████
Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carport auf dem Grundstück FINr. 906/53, Gmkg.
Ebersberg, Baldestraße

-----öffentlich

Am 06.03.80 wurde für dieses Grundstück ein Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage genehmigt. Am 16.02.82 (Bauantrag Nr. 9/82) stimmte der Technische Ausschuss dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage zu.

Das Bauvorhaben wurde damals jedoch nicht ausgeführt.

Die damaligen ortsplanerischen Überlegungen zur Verdichtung des Baugebietes Friedenseiche sind nach wie vor noch gültig. Einer Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8, der hier keine Gebäude vorsieht, sollte daher zugestimmt werden.

Das Gebäude fügt sich gem. § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 04

██████████
Errichtung einer Traktor- und PkW-Garage auf dem Grundstück FINr. 1157, Gmkg.
Oberndorf, Rinding 19

-----öffentlich

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.04.97 behandelt und dabei unter der Bedingung genehmigt, daß die Zufahrt von Norden her erfolgt.

Der Antragsteller erläuterte zwischenzeitlich, daß dies die Nutzung seines Grundstückes erheblich beeinträchtigt.

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte an die geplante Außenbereichssatzung, wodurch die öffentliche Straße mehr Bedeutung erlangen werde. Als Kompromiß bietet sich die Möglichkeit der Verlegung der öffentlichen Straße auf dem Grundstück des Antragstellers um ca. 3 m nach Osten an. Damit wäre der notwendige Mindestabstand zur öffentlichen Straße mit etwa 4,5 m eingehalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss der geplanten Zufahrt direkt von der Gemeindestraße aus unter der Bedingung zuzustimmen, daß die Gemeindestraße um 3 m nach Osten auf dem Grundstück des Antragstellers verlegt wird, sodaß ein Mindestabstand von 4,5 m gegeben ist.

Die notwendigen Verträge hierüber sind abzuschließen.

Lfd.-Nr. 05

Zeitungsverlag Oberbayern;
Werbeschilder am Anwesen Eichthalstr. 2, FINr. 101, Gmkg. Ebersberg

----öffentlich

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.04.97, TOP 09 behandelt und dabei teilweise abgelehnt. Zwischenzeitlich wurde folgender Kompromiß erzielt:

An der Nordseite entfällt das Logo. Außerdem wird der Schriftzug "Ebersberger Zeitung" einschl. der Beleuchtung unterhalb der Unterkante der Fenster des 1. OG angebracht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss diesem Kompromißvorschlag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

████████████████████
Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück FINr. 840/6, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr.
hier: Schreiben des LRA v. 14.04.97

----öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 26.03.96, TOP 1863 behandelt. Dabei wurde im Hinblick auf den nicht unerheblichen LKW-Verkehr einer Genehmigung nur auf Widerruf zugestimmt.

Mit Schreiben vom 14.04.97 teilt das Landratsamt Ebersberg mit, daß das Bauvorhaben unter entsprechenden Auflagen des Immissionsschutzes genehmigungsfähig ist. Bei dem Betrieb handelt es sich nach Auffassung des Landratsamtes nicht um eine typische Druckerei die im allgemeinen Wohngebiet unzulässig wäre. Der Betrieb sei von so kleinem Zuschnitt und durch die vorgesehene Erweiterung nach Süden so gut abgeschirmt, daß von einem atypischen, ausnahmsweise zulässigen Betrieb, ausgegangen werden kann. Die Stadt wird daher nochmals um Überprüfung gebeten, ob das Einvernehmen auch ohne Einschränkung erteilt werden könne.

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss vom Schreiben des Antragstellers vom 22.04.96. Damit weist er die Beschwerden über die Lärmbelästigung zurück und erläutert, daß lediglich werktags, Montag bis Freitag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr gearbeitet wird. Eine Nachtschicht wird nicht durchgeführt. Im übrigen wurden zur Vermeidung von Lärm bereits 1995 folgende Investitionen geleistet:

1. Anschaffung eines schallgedämpften Kompressors, der dann zur Nordseite verlegt wurde.
2. Umrüstung des Hubwagens auf leisere Räder.
3. Neuanschaffung eines Elektro-Deichselstaplers mit ruhig laufenden Rädern.

Außerdem legt er dar, daß die Warenanlieferung nur zu Tageszeiten und höchstens 2 x in der Woche erfolgt. Ein erheblicher Lieferverkehr auf der Floßmannstraße sei daher nicht gegeben.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Vorschlag des Landratsamtes zu folgen und die Zustimmung ohne Einschränkung zu erteilen.

Es wird dabei davon ausgegangen, daß es sich, wie vom Landratsamt geschildert, um einen atypischen Betrieb handelt und aus diesem Grund keine Bezugnahmen zu befürchten sind.

Außerdem liegen der Zustimmung die Erklärungen des Antragstellers im Schreiben vom 22.04.96 zugrunde.

Lfd.-Nr. 07

Aldi;

Entwicklung der Grundlagen für den Vorhaben- u. Erschließungsplan

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der TA-Sitzung vom 17.09.96 beschlußmäßig behandelt. Am 15.10.96 fand aufgrund des damals laufenden Bürgerentscheides nur noch eine Unterrichtung über das Verkehrsgutachten statt.

Bürgermeister Brilmayer verwies auf den am 16.03.97 durchgeführten Bürgerentscheid, wobei der Bürgerentscheid "Für Aldi an der B 304" angenommen wurde. Aus diesem Grund wird nun das vom Stadtrat am 25.06.96 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes weitergeführt.

A) Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadtbaumeister Wiedeck stellte die Planung vor und verwies auf die StR-Sitzung vom 25.06.96, in der auch die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, jedoch kein Gebietstyp festgelegt wurde.

Zwischenzeitlich fanden Besprechungen mit dem Landratsamt sowie dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München statt, die beide eine Ausweisung als Sondergebiet gem. § 11 Bau-Nutzungsverordnung für einen Lebensmittel-Einzelhandel empfehlen.

B) Baukörperstellung

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die 4 Varianten für die Lage des Baukörpers.

Die Varianten A) und B) liegen nahezu parallel zu der geplanten Erschließungsstraße (Fortsetzung der Erika-Schienagl-Str.)

Lediglich die Eingänge sind unterschiedlich; bei Variante A) an der Südwestseite, bei Variante B) an der Südostseite. Die Anlieferung befindet sich jeweils auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangs.

Aufgrund der Lage des Baukörpers sind sämtliche Parkplätze im Süden zur Bundesstraße hin angeordnet.

Die Kundenzufahrt erfolgt ausschließlich von der B 304 her. Lediglich für die Anlieferung wird an der westlichen Verbindungsstraße eine Einfahrt vorgesehen, die jedoch für den Kundenverkehr verschlossen bleibt.

Die Variante C) läßt den Baukörper an der Nordseite des Grundstücks und richtet ihn jedoch genau in Ost-Westrichtung aus, sodaß er nicht mehr parallel zur künftigen Erschließungsstraße steht.

Die Parkplätze bleiben auch hier der B 304 zugeordnet, reduzieren sich jedoch auf etwa 137.

Der Vorschlag D) von StR Berberich (eingebracht in der StR-Sitzung am 25.06.96), ordnet das Gebäude in Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der B 304 an, wobei sowohl der Eingang als auch die überwiegende Anzahl der Parkplätze im Norden des Gebäudes liegt. Die Zufahrt für die Kunden wie auch für die Anlieferung erfolgt an der künftigen Verbindungsstraße im Westen des geplanten Gebäudes. Dieser Vorschlag weist 110 KFZ-Stellplätze aus.

Hr. Immich plädierte in ortsplanerischer Hinsicht für die Variante A), da sich der Baukörper an den Höhenlinien orientiere. Außerdem wird mit einer Anordnung der Parkplätze im Süden kein Verkehr in das Wohngebiet gezogen. Die Variante D) wird mit seiner unmittelbaren Lage an der Straße als unangenehmer empfunden, wogegen bei Variante A) ein gut begrünter Parkplatz von Vorteil ist.

StR Berberich sprach sich für die Variante D) aus und erläuterte, daß der dabei im Norden geplante Parkplatz auf das Niveau des Gebäudes und somit der B 304 abgesenkt werden könnte, wodurch ein Lärmschutzwall zu den Wohngebäuden hin entstehe. Mit dieser Anordnung würde auch der Flächenbedarf minimiert.

C) Baugestaltung

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, daß die Gebäudemaße aufgrund des Aldi-Konzeptes vorgegeben sind. Die äußere Gestaltung einschließlich der Dachform ist jedoch flexibel.

StR Schurer war enttäuscht, daß keine Alternativen vorgestellt wurden.

StR Berberich schlug vor, keine dunkle Verbretterung zuzulassen.

Hr. Immich war der Ansicht, daß sich ein dunkel eingefärbtes Holz besser einfügen würde.

Weiter stellte Hr. Immich die möglichen Dachformen wie folgt vor:

- Flachgeneigtes Satteldach
- Versetztes Satteldach mit Sheet
- Pultdach
- Flachdach ggf. begrünt

Hr. Immich wies darauf hin, daß das Pultdach, sowie das versetzte Satteldach einen höheren Firstpunkt aufweisen und daher wohl wuchtiger in Erscheinung treten werde.

3. Bgm. Ried wies darauf hin, daß ein Flachdach sicher die Lärmschutzwirkung für die dahinter liegende Wohnbebauung verringern werde.

StRin Platzer schlug vor, die verschiedenen Dachformen zeichnerisch aufzubereiten.

StR Schurer bat nochmals Überlegungen anzustellen, damit sich das geplante Gebäude positiv von den übrigen Aldi-Märkten unterscheidet.

3. Bgm. Ried bat dringend darum, bei der Festlegung der Baumaterialien natürlichen Werkstoffen den Vorzug zu geben.

D) Verkehrliche Abwicklung

Hierzu erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck die durch ein Verkehrsgutachten zu lösenden Punkte wie folgt:

- a) Busbucht
- b) Verlegung des Geh- u. Radweges
- c) Bessere Organisation des Aldi-Parkplatzes im Zufahrtsbereich
- d) Anbindung der Grundstücke FINr. 1826/1 und 1826/6 (Nusko)
- e) Geh- u. Radweg als Verbindungsweg von der B 304 zum Baugebiet Friedenseiche entlang der Ostseite des Aldi-Marktes
- f) Buswartehäuschen auf der Nordseite der B 304
- g) Fußgängerüberweg über die B 304
- h) Verkehrsabwicklung auf der B 304 mit den jeweiligen Zufahrtsbereichen zur geplanten Erschließungsstraße sowie zum Aldi-Parkplatz

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete über das Vorgespräch mit dem beauftragten Verkehrsplaner Billinger, der die Abwicklungen für lösbar hält.

StR Schurer verwies nochmals auf den notwendigen Geh- u. Radweg von der B 304 zum Baugebiet Friedenseiche. Eine Anbindung von hier zum Aldi-Markt an der für Fußgänger richtigen Stelle ist noch vorzusehen.

Hr. Immich schlug vor, den Eingang auf das Aldi-Gelände im Bereich der Nordostecke des Grundstückes FINr. 1826/1 (Nusko) anzulegen. Dieser Zugang wäre sowohl für Fußgänger aus dem Bereich südlich der B 304 als auch aus dem Bereich Friedenseiche sehr günstig gelegen.

StR Berberich vermißte einen überdachten Fahrradabstellplatz in der Nähe des Haupteinganges.

E) Zahl der Parkplätze

Bürgermeister Brilmayer verwies auf die vorliegende Planung, die 165 Stellplätze vorsieht. Er unterrichtete den Technischen Ausschuss über die Zahl der Parkplätze bei den erst vor kurzem eröffneten Aldi-Märkten:

Altötting	eröffnet am 03.04.97	174 Stellplätze
Markt-Schwaben	eröffnet am 16.10.96	135 Stellplätze
Waldkraiburg	eröffnet am 29.02.96	152 Stellplätze

Bürgermeister Brilmayer warnte vor zu wenig Stellplätzen, da sonst der gefürchtete Parkplatz-Suchverkehr eintreten würde. Er war jedoch ebenso der Ansicht, daß eine Reduzierung der jetzt geplanten 165 Stellplätze durchaus möglich ist.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl eine Umorganisation der Parkplätze um im Bereich der Zu- u. Abfahrt einen Verkehrsstau zu vermeiden. Außerdem wäre entlang der Ostseite die Anlegung eines Lärmschutzwalles zur bestehenden Wohnbebauung hin möglich. Durch beide Maßnahmen würde eine Reduzierung der Stellplätze eintreten.

Auf Anfrage von 3. Bgm. Ried erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck, daß eine wasserdurchlässige Gestaltung der Parkplätze vorgesehen ist.

StR Berberich verwies auf die geringere Zahl der Stellplätze in Eglharting (106) und Grafing (109).

Nach der BayBO seien lediglich 93 Stellplätze erforderlich. In diesem Zusammenhang plädierte er nochmals für die Lage des Baukörpers entlang der B 304 (Vorschlag D).

Bürgermeister Brilmayer stellte klar, daß die Anzahl der Stellplätze in erster Linie dem Kunden und somit dem Bürger dienen.

Außerdem machte er darauf aufmerksam, daß in diesem neuen Laden auch Tiefkühlprodukte angeboten werden und somit mit einer Erhöhung der Kundenzahl zu rechnen sei.

StR Schurer war der Ansicht, daß Aldi nicht mit normalen Maßstäben vergleichbar sei und somit die Richtzahlen der BayBO nicht Anwendung finden können. Eine maßvolle Reduzierung der Stellplätze ist sicher möglich, wobei jedoch Hauptaugenmerk auf eine gute Eingrünung zu legen ist, um eine "Wüste" zu vermeiden.

Nach einer intensiven Beratung des Gesamtkonzepts beschloß der Technische Ausschuss wie folgt:

A) Flächennutzungsplanänderung

Mit 7 : 2 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss auf der Grundlage des StR-Beschlusses vom 25.06.96 den Flächennutzungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Aldi" als Sondergebiet gem. § 11 Bau-Nutzungsverordnung für einen "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" umzuwidmen.

B) Baukörperstellung

Mit 8 : 1 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss auf Vorschlag von Hr. Immich den Baukörper parallel zur künftigen Erschließungsstraße auf der Grundlage des Vorschlages a) zu planen.

Über den Antrag von StR Berberich, den Vorschlag D) zu verwirklichen wurde nicht mehr abgestimmt.

C) Baugestaltung

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss Hr. Immich zu beauftragen, weitere Untersuchungen zur Baugestaltung durchzuführen und dem Technischen Ausschuss vorzulegen. Dabei sollte Wert darauf gelegt werden, daß sich der Baukörper positiv von den übrigen Aldi-Standardbauten unterscheidet.

Bei der Materialwahl ist auf natürliche Materialien besonderer Wert zu legen.

D) Verkehrliche Abwicklung

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss das Büro Billinger u beauftragen, die Verkehrsabwicklung unter folgenden Vorgaben zu planen:

- a) Kunden Zu- u. Abfahrt nur über die B 304
- b) Anlieferung über die geplante Verbindungsstraße westlich des Aldi-Marktes wobei ein verschließbares Tor vorzusehen ist, um eine Zufahrt für Kunden in jedem Fall zu verhindern
- c) Anlegung eines Fußgängerüberweges über die B 304
- d) Die Errichtung eines Geh- u. Radweges entlang der Ostseite des Aldi-Marktes mit Zugang zum Aldi-Markt
- e) Erschließung der Grundstücke FINr. 1826/1 und 1826/6 (Nusko)
- f) Errichtung von Busbuchten auf der B 304
- e) Errichtung eines Buswartehäuschens nördlich der B 304

Es ist darauf zu achten, daß die künftige Erschließungsstraße westlich des Aldi-Marktes den Verkehr aus dem Bereich westlich der Schmederer-/Böhmerwald-Str. aufnehmen muß. Eine reibungslose Verkehrsabwicklung mit Zu- und Abfahrt in allen Richtungen ist daher zu gewährleisten.

Bei der Überplanung der Verkehrsabläufe im Parkplatz sind die Vorschläge von Stadtbaumeister Wiedeck zugrunde zu legen. Ein überdachter Fahrradabstellplatz in der Nähe des Eingangs ist vorzusehen.

E) Zahl der Parkplätze

Mit 7 : 2 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Zahl der Parkplätze von bisher 165 auf ca. 130 - 150 zu reduzieren. Auf die Vermeidung von Bodenversiegelung ist größter Wert zu legen.

Eine gute Durchgrünung ist erforderlich. Ein Schallschutzwall nach Osten zur Wohnbebauung hin ist zu prüfen.

Lfd.-Nr.08

Bebauungsplan Nr. 128, Moosstefffeld II;

- a) Vorstellung der neuen Planung
- b) Antrag auf Erweiterung des Planungsgebietes

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.02.97 behandelt. Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die Änderungen gegenüber der am 18.02.97 vorgestellten Planung.

Umgriff:

Dazugekommen sind nun Überlegungen für das Grundstück FINr. 628/1 (Haydn) und die im Flächennutzungsplan enthaltene Teilfläche des Grundstückes FINr. 623 (Gubbey).

Zwischenzeitlich hat die Fam. Voith einen Antrag eingereicht, ihr Grundstück FINr. 624 in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die Kosten für den Bebauungsplan werden übernommen. Aus diesem Grund wurden auch detaillierte Überlegungen für dieses Grundstück angestellt.

Planung:

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die Änderungen der Planung die aufgrund des TA-Beschlusses vom 18.02.97 vorgenommen wurden. Insbesondere wurde den Wünschen des Technischen Ausschusses zur Auflockerung im Bereich der 3. Blockreihe eingehend

untersucht und dafür ein neuer Baukörper typ entwickelt. Vorgeschlagen werden hier quadratische Baukörper mit 2 Vollgeschossen und einem sog. Laternengeschoß. Dadurch ist eine gute Transparenz gegeben.

Im Rahmen der Planungen wurde auch die Auswirkung einer Drehung der Wohnblöcke in Firstrichtung Nord/Süd untersucht. Dabei entstand aufgrund der Hanglage eine ortsplanerisch schlechte Kletterbebauung die zudem auf das bewegte Gelände keinerlei Rücksicht nehmen.

Die Blöcke in der 2. Reihe weisen nun 4 Vollgeschosse auf und fügen sich aufgrund des Geländes immer noch deutlich unter den östlich angrenzenden Wohnblöcken der 1. Reihe ein.

Die Bebauungsdichte liegt im Bereich Moossteffl I zwischen 0,7 und 0,83 im Geschößwohnungsbau und bei 0,5 im Bereich der Reihenhäuser östlich der Straße (Kath. Kirche).

Im Bereich Moossteffl II erreicht der Geschößwohnungsbau eine GFZ von 0,63 im Bereich der Doppelhäuser 0,32.

Weiter erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck die geplante Bebauung im Bereich des Grundstückes FINr. 628/1 (Haydn) mit einer GFZ von 0,48. Durch die geplante Gebäudestellung entlang der Rosenheimer Str. wird der westliche Wohnbereich vom Lärm geschützt. Die Höhenentwicklung mit 2 + D ist maßvoll. Stellplätze werden in Tiefgaragen, Besucherstellplätze oberirdisch untergebracht.

Der Bereich Gubbey/Voith erhält eine selbständige Verkehrsanbindung an die Rosenheimer Str. und kann somit auch unabhängig vom übrigen Bereich verwirklicht werden. Entlang der Rosenheimer Str. ist auch hier, wie beim Grundstück Haydn eine Firstrichtung Nord/Süd vorgesehen um den westlichen Wohnbereich zu schützen. Westlich dieser Bebauung wird eine Doppelhausbebauung vorgeschlagen. Die GFZ liegt hier zwischen 0,48 und 0,29

Die Stellplätze werden ebenfalls in Tiefgaragen, die Besucherstellplätze oberirdisch angelegt.

Über das Grundstück Voith führt auch ein Geh- u. Radweg mit Anschluß an den Kreuzweg nach Kaps.

Für das gesamte Baugebiet ist ein Stellplatzschlüssel von etwa 1,5 je Wohnungseinheit geplant. Im Bereich Terrafinanz können 1,65 Stellplätze je Wohnungseinheit verwirklicht werden.

Anschließend erläuterte Hr. Architekt Lichtblau das planerische Konzept und verwies auf die nunmehr vorhandenen Räume im Bereich des Angers, der durch den geplanten Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie gefaßt wird, und beim Biotop.

Bei der anschließenden Beratung wurde insbesondere die geplante Verbindung der Geschößwohnungsbauten kritisch beurteilt. Hr. Lichtblau erläuterte die Funktion der Baukörperverbindung, die als Terrassen, Wintergärten oder Eingangsräume zu den jeweiligen Wohnblöcken genutzt werden können. In jedem Fall sollten die Verbindungen transparent sein

Anschließend erläuterte Hr. Barth seinen Entwurf des Grünordnungsplanes und die Spielmöglichkeiten für Kinder, insbesondere die im Bereich des Angers. Zur Schonung des Biotops wurden in dessen Nähe keine Aktivitäten geplant.

StR Berberich war der Ansicht, daß die Bebauung zu nahe an das Biotop heranreiche und deshalb das Punkthaus ersatzlos entfallen müsse. Zudem ist ein weiteres Gebäude in der Nähe des Biotops um ca. 10 m zu kürzen.

StR Schurer bezweifelte die Richtigkeit der 4-geschossigen Bebauung.

Bei der anschließenden Beratung wurde die Verwendung von Punkthäusern in der 3. Zeile des Geschoßwohnungsbaues diskutiert. Dabei wurde jedoch klar, daß dies ortsplanerisch zu einer Verschlechterung führen würde.

Zu der vom Technischen Ausschuß nochmals bemängelten dichten Bebauung im Bereich des Geschoßwohnungsbaues wies Bürgermeister Brilmayer auf die Aussagen des Regionalplanes hin, wonach besonders in S-Bahn-Nähe auf eine Verdichtung Wert zu legen sei.

StR Berberich befürchtete im Bereich des 4-geschossigen Gebäudes eine Verschattung. Hierzu schlug Bürgermeister Brilmayer vor, Schnitte anzufertigen, um Aussagen hierüber treffen zu können.

Weiter wandte sich StR Berberich gegen den hohen Stellplatzschlüssel. Bürgermeister Brilmayer wies auf die dann entstehenden Belastungen für den Bereich Moossteffl I hin und sprach sich für den hohen Stellplatzschlüssel aus, um solchen Problemen begegnen zu können.

StR Berberich stellte daraufhin den Antrag max. 1,5 Stellplätze je Wohnungseinheit zuzulassen.

Mit 8 : 1 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss diesen Antrag ab.

StR Schurer beantragte die Errichtung eines Bolzplatzes im Bereich des Baugebietes Moossteffl II.

Hierzu erläuterte Bürgermeister Brilmayer, daß die Errichtung einer Unterführung zum Abenteuer-Spielplatz hin geplant sei, wo bereits derzeit ein Bolzplatz besteht. Bis zur Fertigstellung der Unterführung könnten im Rahmen des städtebaulichen Vertrages Vereinbarungen über die Nutzung der noch nicht bebauten Flächen als Bolzplatz vereinbart werden.

Auf Anfrage von St Berberich berichtete Bürgermeister Brilmayer, daß die Planung für die Unterführung bereits fertiggestellt und von der Bahn genehmigt ist. Die Ausführung könnte somit jederzeit beginnen. Die Herstellung der Unterführung muß im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

StR Berberich verwies auf seinen Vorschlag im Bereich des Baugebiets Moossteffl II Schrebergärten anzulegen. Auch hierzu verwies Bürgermeister Brilmayer auf die vorhandenen Gärten westlich der Bahnlinie, die dann durch die Unterführung leicht zu erreichen sind.

Die Errichtung von Schrebergärten und eines Bolzplatzes unmittelbar südlich der geplanten Wohnbebauung sei nur schwer vorstellbar.

Der Technische Ausschuss war sich einig, den Bebauungsplanentwurf nochmals zu überarbeiten, um die Dichte im Bereich des Geschoßwohnungsbaues möglichst zu mildern. Für die nächste Beratung sind auch Schnitte zu fertigen.

Antrag auf Erweiterung des Planungsgebietes:

Wie bereits vorher erläutert haben die Eigentümer des Grundstückes FINr. 624, Gmkg. Ebersberg (Voith) mit Schreiben vom 15.03.97 die Aufnahme in den Bebauungsplan beantragt. Sie erklären sich bereit die anteiligen Planungskosten zu tragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Antrag anzunehmen und das Planungsgebiet entsprechend zu erweitern. Ein städtebaulicher Vertrag der auch die Übernahme der Planungskosten regelt, ist zur gegebener Zeit abzuschließen.

Lfd.-Nr. 09

██████████
Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem Grundstück FINr. 721, Gmkg. Ebersberg, Kolpingstraße

öffentlich

Zur Verdeutlichung des Antrages werden vom Architekten noch Pläne erarbeitet. die Behandlung des Antrages wird deshalb zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 10

Bürgerhaus Vergaben;
a) Natursteinbelagsarbeiten
b) Holzbodenbelagsarbeiten

öffentlich

a) Natursteinbelagsarbeiten

An der öffentlichen Ausschreibung beteiligten sich 3 Firmen wovon die Firma Anghuber GmbH, Töging, mit DM 52.167,79 das günstigste Angebot abgegeben hat.

Nach Abzug der Eventualpositionen beläuft sich die Bruttoauftragssumme auf DM 49.091,55.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag an die Firma Anghuber GmbH, auf der Grundlage ihres Angebotes vom 30.04.97, zu erteilen.

b) Holzbodenbelagsarbeiten

An der öffentlichen Ausschreibung beteiligten sich zwei Firmen, wobei die Firma Hillmann, Mettenheim-Hart, mit einer geprüften Bruttoangebotssumme von DM 137.934,74 für das gesamte Bauwerk bzw. mit einer Bruttoangebotssumme von DM 58.238,65 nach Abzug der Eventualpositionen das günstigste Angebot unterbreitete.

Nach der Angebotsöffnung teilte die Firma Hillmann jedoch mit Schreiben vom 06.05.97 mit, dass die geforderte 1-Stablandhausdiele nur mit einem Aufpreis von DM 11,00/qm

zuzügl. MWSt (Pos. 1.4.1) verlegt werden kann. Begründet wird diese nachträgliche Erhöhung mit einem Irrtum des Holzhändlers.

Von Seiten der Fa. Hillmann wurde jedoch zugesagt, den Angebotspreis zu halten, wenn die Eventualposition (Arbeiten im Dachgeschoß) nicht zur Ausführung kommt. Damit bleibt es beim ursprünglichem Angebot von DM 58.238,65 einschl. MWSt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag ohne die Arbeiten im Dachgeschoß an die Firma Hillmann auf der Grundlage ihres Angebotes vom 29.04.97 zu erteilen.

Lfd.-Nr. 11

Bürgerhaus;

- a) Nachtrag Klempnerarbeiten
- b) Nachtrag Baumeisterarbeiten

öffentlich

- a) Nachtrag Klempnerarbeiten

Während der Bauarbeiten ergaben sich Mengenmehrungen, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung im März 1992 noch nicht erfasst werden konnten. Die Mehrkosten betragen dadurch DM 17.480 einschl. MWSt. Die Leistungen wurden den bestehenden Einheitspreisen bzw. auf Nachweis abgerechnet. In der Kostenaufstellung vom 14.03.97 ist diese Mehrung noch nicht berücksichtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Mehrungen anzuerkennen.

- b) Nachtrag Baumeisterarbeiten

Die im 1. OG ausgeführten Estricharbeiten waren im Auftragsumfang nicht berücksichtigt. Ebenso war ein leichter Bodenaufbau vorgesehen. Aufgrund des Schallgutachtens musste jedoch ein schwimmender Zementestrich eingebaut werden.

Die Kostenmehrung hierfür beträgt DM 36.021,73 einschl. MWSt.

Bei den Leichtbeton- und Putzarbeiten sind aufgrund von Mengenmehrungen zusätzliche Kosten in Höhe DM 44.620,00 einschl. MWSt entstanden. Beide Mehrungen sind in der Kostenaufstellung vom 17. März 97 enthalten und führen somit nicht zu einer Mehrung der im Haushaltsplan 1997 veranschlagten Gesamtkosten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Mehrungen anzuerkennen.

Lfd.-Nr. 12

Bekanntgaben:

Weitergabe nach Geschäftsordnung:

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

Lfd.-Nr.14

Wünsche und Anfragen

-----öffentlich

Stadtrat Lachner erinnerte an die Ortsbesichtigungen in den Pausenhöfen und bat um Anbringung der dabei beschlossenen Beschilderungen.

Stadtrat Riedl erinnerte an seine Anfrage vom 22.04.97 bzgl. des Bauantrages des Herrn Fink zur Errichtung eines Bürogebäudes an der Dr.-Wintrich-Straße.

Stadtrat Schurer berichtete über Verkehrsprobleme in Hörmannsdorf, die durch den zunehmenden Durchgangsverkehr entstehen.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte die bisherigen Maßnahmen und schlug vor, die Polizei um verstärkte Kontrollen zu bitten.

Der Technische Ausschuss so zu verfahren. Außerdem sollte die Angelegenheit nochmals in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 22.55 Uhr

Ebersberg, den 03.06.97

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer