

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.07.1997

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte 3. Bgm. Ried

Als Zuhörer nahmen teil: Stellv. Bgmin. Anhalt, StRin Hülser und StR Abinger

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


Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 824/3, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 5

öffentlich

Ein Antrag der Kreissparkasse Ebersberg für das gleiche Grundstück wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.03.97, TOP 01, behandelt und dabei abgelehnt, jedoch eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Antrag sieht die Errichtung eines Dreispänners mit Firstrichtung Ost-West vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung fügt sich die Planung grundsätzlich ein, wenn auch die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht eingehalten werden. Stadtbaumeister Wiedeck schlug jedoch vor, den geplanten Baukörper parallel zur von-Scala-Str. zu drehen. Außerdem sind für eine genauere Beurteilung Geländeschnitte sowie die Eintragung der vorhandenen Nachbargebäude erforderlich.

Die Erschließung ist gegeben, jedoch sind Sondervereinbarungen für die Kostentragung der Kanal- u. Wasseranschlüsse erforderlich. Die evtl. erforderlichen Absenkungen für die Grundstücks- u. Stellplatzzufahrten sind auf Kosten des Bauwerbers und nach Anweisung der Stadt herzustellen.

Die Auswirkungen des vorhandenen Parkplatzes südlich des Baugrundstückes auf FINr. 824/53, sind durch die Immissionsschutzbehörde zu prüfen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Zustimmung für eine Bebauung auf der Grundlage der Voranfrage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 unter folgenden Bedingungen in Aussicht zu stellen:

- a) Ausrichtung des Baukörpers parallel zur von-Scala-Straße
- b) Vereinbarungen über die Erschließung

Im Rahmen eines formellen Antrages sind zu den üblichen Bauvorlagen auch Geländeschnitte und in den Ansichten die vorhandene Bebauung einzutragen.

Lfd.-Nr. 02

████████████████████
Voranfrage zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 2946, Gmkg. Ebersberg, Böhmerwaldstr. 75

öffentlich

Entsprechend dem Bebauungsplan Friedenseiche IV, Nr. 117 muß die Garage in einem Abstand von weniger als 3 m zur Südseite des Wohnhauses errichtet werden. Dies stellt eine nicht beabsichtigte Härte dar.

Der Bauwerber beabsichtigt nun die Errichtung der Garage an der Ostseite, wobei jedoch die Zufahrt von der Nordseite her erfolgen muß.

Ein Teil der jetzigen Garagenzufahrt könnte ersatzweise begrünt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht zu stellen. Die Errichtung eines Carports anstelle einer Garage würde begrüßt. Soweit eine Garage geplant wird, muß diese mit einem Satteldach versehen werden. Die Ostseite des Carports bzw. der Garage ist zu begrünen.

Lfd.-Nr. 03

████████████████████
Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 873/6, Gmkg. Ebersberg, Böhmerwaldstr.

hier: Tektur

öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.04.97 behandelt und insbesondere in der von Süden her geplanten Zufahrt abgelehnt.

Der nunmehr vorliegende Antrag sieht die Einfahrt von Norden her über den privaten Wohnweg vor.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte auch die persönlichen Gründe für die Notwendigkeit der Garage.

Er war der Ansicht, dass dies auch ortsplanerisch an dieser Stelle vertretbar ist, da sie aufgrund der vorhandenen Hecke kaum in Erscheinung tritt.

Stadtrat Berberich empfahl die Garage etwa einen halben Meter nach Süden zu verschieben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 unter folgenden Bedingungen zuzustimmen:

- a) Die Garage ist um 50 cm nach Süden zu verschieben, damit eine Abstellfläche von 4,50 m errichtet wird.
- b) Die Zufahrt ist zu sichern.
- c) Die vorhandene Hecke entlang der Süd- und Westgrenze des Grundstückes muss erhalten bleiben.

Lfd.-Nr. 04

██████████
Teilweise Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle in einen Pferdestall,
FINr. 932, Gmkg. Oberndorf, Traxl

öffentlich

Im Rahmen einer Voranfrage zur Errichtung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle (lfd.-Nr. 013/95) erklärte Herr Moritz, dass die Größe der Halle für die vorhandenen Maschinen nur knapp ausreiche.

Dem nachfolgenden Bauantrag stimmte der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 02.05.95 Beschluss-Nr. 1627 unter dem Vorbehalt zu, dass die Notwendigkeit der beantragten Größe vom Amt für Landwirtschaft und Ernährung bestätigt wird.

Nunmehr soll die ca. 510 qm Maschinenhalle im Bereich von 225 qm zu einem Pferdestall umgenutzt werden. Geplant ist der Einbau von 15 Boxen.

Die ursprünglichen Befürchtungen der Stadt, dass eine unkontrollierte Entwicklung in den Außenbereich hinein stattfindet, wird damit bestätigt. Somit sind öffentliche Belange, wonach auch privilegierte Vorhaben in einer den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind, beeinträchtigt.

Die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts ist daher vor der Genehmigung weiterer Vorhaben dringend geboten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag im Hinblick auf die unkontrollierte Entwicklung und die dadurch eintretende Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen und dem Antragsteller zu empfehlen ein Gesamtkonzept zu entwickeln.

Lfd.-Nr. 05

Einbau eines Ausstellungsraumes, Haggenmillerstr. 10, FINr. 865/1, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 8 (Nordwest I) der jedoch für den Bereich des Baugrundstückes als überholt anzusehen ist.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass die für den Gewerbebetrieb notwendige Aufstockung ortsplanerisch vertretbar ist.

Jedoch wären gestalterische Verbesserungen, insbesondere hinsichtlich der Dachüberstände nötig.

Stadtrat Berberich sprach sich für eine Reduzierung der Höhe aus.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Ebenso wird den evtl. erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 zugestimmt.

Das Landratsamt wird gebeten, die Planung gestalterisch, insbesondere hinsichtlich der Dachüberstände, zu überarbeiten. Eine Reduzierung der Höhe würde seitens der Stadt begrüßt.

Lfd.-Nr. 06

Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 2939, Gmkg. Ebersberg, Ebrachstr. 81

öffentlich

Der geplante Wintergarten ist aufgrund seiner Größe nicht mehr als untergeordnetes Bauteil zu beurteilen. Daher ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Ebenso ist abweichend vom Bebauungsplan die Unterkellerung des Carports sowie ein seitlicher Kellerabgang außerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 (Friedenseiche IV) zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 07

██████████
Umbau des Zweifamilienhauses in der Anzinger Siedlung 11 a,
FINr. 1456/8, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

2. Bürgermeisterin Frau Anhalt übernahm für diesen Tagesordnungspunkt die Sitzungsleitung.

Der Bauantrag wurde im Rahmen des Freistellungsverfahrens eingereicht.

Nachdem das geplante Vorhaben jedoch dem Bebauungsplan Nr. 70 (Anzinger Siedlung) nicht entspricht und die Abweichung erhebliche Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplanes sowie nachbarliche Belange erzeugen kann, hat die Verwaltung das Genehmigungsverfahren eingeleitet. Die geplante Erweiterung soll auf der mit Bescheid vom 17.01.89, Bauantrag-Nr. 27/87, genehmigten Garage, die abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der West- und Nordgrenze erstellt wurde, errichtet werden.

Der westliche Nachbar Gigler (FINr. 1456/2, Gmkg. Ebersberg) hat dem Bauantrag unter der Bedingung zugestimmt, dass dadurch das im Bebauungsplan für sein Grundstück festgesetzte Anbaurecht an das Wohnhaus des Antragstellers gewährleistet bleibt und außerdem sein künftiges Wohnhaus nicht negativ beeinträchtigt wird.

Der nördliche Nachbar Sollnberger (FINr. 1426/4, Gmkg. Ebersberg) hat den Bauantrag unterschrieben.

Die geplante Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geeignet, öffentliche wie auch private Belange zu beeinträchtigen. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt daher nicht vor.

Neben den bauplanungsrechtlichen Vorgaben werden auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, den Bauantrag daher abzulehnen, dem Bauherrn jedoch anzubieten, ein Gespräch mit dem Landratsamt zu führen, um Lösungen zu suchen. Eine Zurückstellung des Bauantrages durch den Bauherrn wäre sinnvoll.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bauantrag im Hinblick auf die rechtlichen Vorgaben abzulehnen.

Bürgermeister Brilmayer beteiligte sich nach Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluss.

Dem Bauwerber wird empfohlen, in einem Gespräch mit dem Landratsamt die Möglichkeiten zu erörtern. Dem Bauherrn ist die Beteiligung der Stadt an diesem Gespräch anzubieten.

Lfd.-Nr. 09

Vorhaben- und Erschließungsplan ALDI, Münchener Str., Nr. 129;

- a) Vorstellung des Baukörpers mit Dachausbildung
- b) Vorstellung der Stellplatzplanung
- c) Vorstellung der Straßenplanung im Umgriff der B 304
- d) Billigung der Planung

 öffentlich

a) Vorstellung des Baukörpers mit Dachausbildung

Stadtbaumeister Wiedeck stellte dem Technischen Ausschuss die grundsätzlichen Lösungsmöglichkeiten wie folgt vor:

aa) Dachform

1. Satteldach mit 7° Grad Neigung
 - Firsthöhe 5 m
 - Wandhöhe im Eingangsbereich 3,50 m
 - Wandhöhe im Norden 2,00 m
2. Pultdach, Neigung 7°
 - Wandhöhe im Eingangsbereich 4,20 m
 - Wandhöhe an der Nordseite 5,20 m

Stadtbaumeister Wiedeck wies daraufhin, dass bei der Verwirklichung des Pultdaches sehr große Dachflächen entstehen.

Für den Fall, dass der TA ein normales Satteldach für ungeeignet hält erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck die Möglichkeit eines versetzten Pultdaches mit der Anordnung eines Sheds nach Norden. Dadurch wird die Dachfläche im Süden deutlich verringert und auch die Wandhöhe im Norden gegenüber dem Pultdach reduziert.

Zur Dachdeckung ist aufgrund der geringen Dachneigung lediglich Blech oder Kupfer geeignet.

Die Eingangsüberdachung könnte jeweils in Anlehnung an die Dachform des Hauptgebäudes in Satteldach, Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden. Auf Anfrage von Stadtrat Mühlfenzl erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck die Regenwasserbeseitigung. Nachdem mit einer Versickerung nicht gerechnet werden kann, ist die Einleitung in die Kanalisation erforderlich. Hierzu wird ein sogenannter Stauraumkanal erforderlich.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 8 : 1 Stimmen, das von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagene versetzte Pultdach mit Shed festzusetzen.

bb) Fassadengestaltung

Hierzu wurden von Stadtbaumeister Wiedeck die Vorschläge von Herrn Immich vorgestellt. Dabei bestand Einigkeit, dass eine Entscheidung über die vorgelegten Unterlagen nicht möglich ist. Bürgermeister Brilmayer wies darauf hin, dass diese gestalterischen Elemente für die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht festgelegt werden müssen. Hierzu besteht die Möglichkeit, die Gestaltung im Durchführungsvertrag zu vereinbaren. Der Technische Ausschuss war sich einig, dass vor einer Entscheidung

genauere Unterlagen für eine mögliche Außenwandgestaltung zu erarbeiten sind. Die Gestaltung ist im Durchführungsvertrag festzulegen.

b) Verkehr

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die geplante Abwicklung des Verkehrs an Hand der vom Büro Billinger erstellten Planung i.d.F.v. Juli 1997.

Dabei wurde das bereits mehrfach angesprochene Buswartehäuschen an der Nordseite der B 304 nicht eingezeichnet. Außerdem ist die Zu- und Abfahrt der künftigen Erschließungsstraße für die Grundstücke FINr. 1826/1 und 1826/6 (Nusko) nicht ausreichend durchdacht. Das Überfahren der Mittelinsel ist in jedem Falle für eine ausreichende Erschließung nötig.

Stadtrat Lachner bat um Prüfung, ob die Anlegung eines Kreisels für die geplante Zufahrt zum Wohngebiet Friedenseiche IV möglich ist.

Hierzu informierte Stadtbaumeister Wiedeck über die Forderungen des Straßenbauamtes München, wonach im Bereich des Gewerbeparkes ein Kreisel mit einem Durchmesser von 40 m gefordert wird.

Auf Anfrage von Stadträtin Platzer, ob eine Ampelsteuerung vorgesehen ist, erläuterte Bürgermeister Brilmayer, dass diese Frage im Rahmen des Verfahrens geprüft werde.

Stadtrat Schuder erhob Bedenken gegen eine intensive Bepflanzung des Straßenraums insbesondere im Zuge der Einfahrt zu den Aldi-Parkplätzen, da hier eine Querung des Geh- und Radweges ausreichende Sicht erfordere.

Stadtrat Mühlfenzl regte an, im Verfahren die jetzt aufgeworfenen Fragen (Kreisel, Lichtzeichenanlage, Querung des Geh- und Radweges) an das Straßenbauamt mit der Bitte um Prüfung heranzutragen.

Der Technische Ausschuss war sich einig, wie von Stadtrat Mühlfenzl vorgeschlagen zu verfahren.

c) Stellplätze

Der vom Landschaftsplaner vorgestellte Plan i.d.F.v. Juli 1997 sieht die Errichtung von 162 Stellplätzen vor.

Entsprechend dem TA-Beschluss vom 13.05.97 sollte jedoch die Zahl der Stellplätze auf ca. 130 - 150 reduziert werden.

Außerdem fehlt die Darstellung einer Schranke für die Lkw-Zufahrt in Höhe des Eingangsbereichs.

Stadtrat Lachner beantragte, bei den 2 mittleren Parkständen Durchfahrten anzulegen, um die Parksuchwege möglichst gering zu halten. Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass dann etwa 16 Parkplätze entfallen werden. Die Zahl reduziert sich dann auf etwa 146.

Auf Anfrage von Stadtrat Mühlfenzl bestätigte Stadtbaumeister Wiedeck, dass die Parkplätze wasserdurchlässig angelegt werden.

Stadtrat Berberich beantragte, nochmals in Diskussion über die Zahl der Stellplätze mit dem Ziel einzusteigen, dass maximal 100 Parkplätze angelegt werden dürfen.

Der Antrag wurde mit 3 : 6 Stimmen abgelehnt.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vorgelegte Planung unter folgenden Änderungen anzuerkennen:

- a) Bei den zwei mittleren Parkständen sind Durchfahrten anzulegen,
- b) die LKW-Zufahrt ist für den Kundenverkehr abzuschränken,
- c) im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Wasserdurchlässigkeit der Parkplätze festzusetzen.

Mit 6 : 3 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorhaben- und Erschließungsplan unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und das Verfahren nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in Anwendung der §§ 3 Abs. 2 und 4 des BauGB durchzuführen.

Lfd.-Nr. 10

Vorhaben und Erschließungsplan Dialyse;
Vorstellung der geänderten Planung

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der TA-Sitzung am 22.04.97 Lfd.-Nr. 13 behandelt.

Der vorliegende Plan sieht vor, dass die Lkws rückwärts in die B 304 einfahren. Dies erscheint unglücklich, auch wenn dieser Vorgang nur einmal monatlich stattfindet. Um Verkehrsgefährdungen zu vermeiden wird deshalb vorgeschlagen, die Abfahrt über die Hochriesstraße zuzulassen. Im Hinblick auf den sehr geringen Verkehr ist dies durchführbar. Der vorliegende Plan enthält eine eigene Zufahrt für die Parkplätze des Krankenhauses. Somit sind unmittelbar hintereinander 2 Zufahrten aus dem Baugrundstück an die B 304.

Die Anlegung einer gemeinsamen Zufahrt erscheint sinnvoller.

Die Abstandsflächen zwischen den geplanten Gebäuden können z.T. nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung erscheint dies aber unproblematisch. Jedoch sind die Nutzungen für diese Bereiche festzulegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Entwurf des Vorhaben-u. Erschließungsplanes unter Berücksichtigung der vorgetragenen Änderungen zu billigen und gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in Anwendung der §§ 3 Abs. 2 und 4 des BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplan Gewerbepark Nr. 122;
Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

öffentlich

Der Technische Ausschuss war sich einig, die Sitzung am Donnerstag den 17.07.97 fortzusetzen und dabei diesen Tagesordnungspunkt zu behandeln.

Lfd.-Nr. 12

Kapellenweg - Bebauungsplan Nr. 81;
Vorstellung der Untersuchungen zur beantragten Bebauungsplanänderung
TA 11.3.1997, TOP 01

öffentlich

Entsprechend dem TA-Beschluß vom 11.03.97, TOP 01, wurde die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes durch das Büro Mayer in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Barth untersucht. Vorher fand eine genaue Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume sowie eine Beurteilung der Wertigkeiten statt. Auf dieser Basis untersuchte das Architekturbüro Mayer die Möglichkeiten der Bebauung. Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte das Untersuchungsergebnis i.d.F.v. Juli 97. Danach wäre die Errichtung von 5 Baukörpern möglich. Die Erschließung erfolgt für 4 Baukörper über den Kapellenweg, wobei eine Garagenanlage an der Südwestecke des Grundstückes errichtet wird, um einen Fahrverkehr auf dem Baugrundstück selbst möglichst zu vermeiden. Für das östlichste Gebäude ist die Erschließung über den Haselbacher Weg vertretbar.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser mit den Ausmaßen von ca. 8 m x 12 m in E+D.

Der Technische Ausschuss begrüßte die vorgeschlagene Bebauung, wies aber darauf hin, daß Baurecht nur für Einheimische bzw. für die Kinder des Eigentümers geschaffen wird. Ein entsprechender Vertrag ist abzuschließen.

Außerdem darf je Bauraum nur eine Wohnungseinheit zugelassen werden um die Struktur des Gebietes zu erhalten. Außerdem ist diese Festlegung erforderlich, da die Erschließungsmöglichkeiten nur begrenzt sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens auf der Grundlage der vorgelegten Planung.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen als Empfehlung an den Stadtrat, den Flächennutzungsplan im Wege des Parallelverfahrens zu ändern und eine Wohnbaufläche darzustellen.

Lfd.-Nr. 13

Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 563/2, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee

- a) Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- b) Erlaß einer Veränderungssperre

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.06.97, Lfd.-Nr. 01 behandelt. Der Antragsteller teilte zwischenzeitlich mit, dass er nicht bereit ist, eine notarielle Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt einzutragen, um die Errichtung eines weiteren Hauses auf der verbleibenden Restfläche auszuschließen. Er sei lediglich bereit, eine entsprechende Erklärung ohne weitere Sicherung abzugeben.

Dies entspricht jedoch nicht dem Beschluss des Technischen Ausschusses vom 18.02.1997, lfd.-Nr. 01, und 24.06.1997, lfd.-Nr. 01.

Nachdem für den nordwestlichen Teil des Baugrundstückes bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, die noch bis 15.09.1997 gilt, erscheint zur Sicherung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre dringend geboten. Ziel der Bebauungsplanung ist die Festsetzung eines Bauraumes auf diesem Grundstück auf der Basis des Eingabeplanes i.d.F.v. 05.06.1997, dem der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 24.06.1997 zustimmte. Mit der Bebauungsplanung soll eine schrittweise Verdichtung an diesem empfindlichen Ortsrand vermieden werden.

Der neue Flächennutzungsplan weist das Grundstück nicht mehr als Baufläche aus. Nachdem jedoch nach der noch gültigen Baugenehmigung Nr. 174/1991 (Nasseh) ein Baurecht besteht mit dessen Verwirklichung in jedem Fall gerechnet werden muss, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch abweichend von den neuen Zielen des Flächennutzungsplanes sinnvoll.

Zur Sicherung der Bauleitplanung sollte eine Veränderungssperre erlassen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an der Stadtrat

- a) einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, die bisher vom Technischen Ausschuss in der Sitzung am 24.06.1997 beschlossene Bebauung festzusetzen und
- b) eine Veränderungssperre für den Bereich des Baugrundstückes FINr. 563/2, Gmkg. Ebersberg, zu erlassen.
- c) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München sollte mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt werden.
- d) Für das geplante Bauvorhaben wird einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.

Lfd.-Nr. 14

Bürgerhaus;
Vergabe der Restaurierung für die Wand- u. Gewölbeflächen

öffentlich

Die Firma Weininger hat bereits für die erste Stufe den Auftrag für die Restaurierung der Wand und Gewölbeflächen erhalten. Auf der Basis dieses Angebotes belaufen sich die Kosten für die zweite Stufe auf DM 24.217,63 DM einschl. MWSt. In der Kostenaufstellung vom 17.03.97 sind DM 25.000,- eingeplant. Das Angebot führt zu keiner wesentlichen Mehrung der Gesamtkosten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag an die Firma Weininger auf der Grundlage des Angebotes vom 17.04.97 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 15

Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereiches im Sarreiterweg;
hier: Antrag der Teileigentümergeinschaft Eggerfeld Nord-Ost

öffentlich

Mit Scheiben vom 24.06.97 beantragt die Teileigentümergeinschaft Eggerfeld Nord-Ost, den Straßenteil des Sarreiterweges nördlich der Anwesens Sarreiterweg 43 als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen und das vorhandene Verkehrszeichen Nr. 325/326 entsprechend zu versetzen.

Damit sollen spielende Kinder geschützt werden, denen der jetzige Beginn bzw. das Ende des verkehrsberuhigten Bereichs in Höhe der Aufpflasterung vor der Einfahrt in den Wendepplatz nicht bewußt ist.

Der Ausbauzustand der o.g. Straße ist gut. Die Fahrbahnbreite dieses Straßenabschnitts beträgt 7 m. Gehwege sind vorhanden.

Ohne im Einzelnen die einschlägigen Vorschriften aus der VwV zu Zeichen 325 /326 StVO zu zitieren, wird darauf hingewiesen, daß zur Errichtung verkehrsberuhigter Bereiche zunächst die örtlichen und baulichen Verhältnisse geschaffen werden müssen. Eine bloße Beschilderung mit Zeichen 325 und 326 verspricht nicht nur keinen Erfolg, sie würde auch bindendem Verwaltungsrecht zuwiderlaufen.

Mischflächen mit Zeichen 325/326 StVO sind eine extreme Form der Erschließung, die nur zum Einsatz gelangen sollten, wenn die Bedeutung der Straße für die nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel „tatsächlich“ überwiegt und sie dafür auch in Anspruch genommen wird. Die Mischung von Fahr- und Fußgängerverkehr muß für den Verkehrsteilnehmer klar erkennbar sein. Unabhängig von dem Gebot zur Schrittgeschwindigkeit nach dem Zeichen 325 StVO sind bauliche Maßnahmen zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit (Geschwindigkeits-hemmende-Elemente zur Verdeutlichung der Aufenthaltsfunktion) notwendig.

Der gesamte Sarreiterweg ist eine Verkehrsstraße mit überwiegender Aufenthalts- und Erschließungsfunktion. Der Kraftverkehr ist gering. Mischverkehr, wobei die Fußgänger Vortritt haben kann zugelassen werden. Dazu müssen jedoch einige örtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Die erforderlichen ergänzenden baulichen Maßnahmen für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches sind aufgrund der Straßenbreite zwar möglich, aber auch mit erheblichen Kosten verbunden. Zum einen muß ein drastischer Rückbau der Fahrbahn erfolgen und zum anderen sind die Gehwege zu entfernen. Desweiteren sind Fahrgassenversätze zu bauen und die Parkflächen neu anzulegen und entsprechend zu kennzeichnen.

Gemäß Ausbaubeitragssatzung wären von den Anliegern 70 % der Kosten zu tragen. Dies wären bei grob geschätzten Kosten von ca. DM 100.000,-- also DM 70.000, die die Anlieger leisten müßten.

Darüber hinaus muß sich ein verkehrsberuhigter Bereich, besonders seine Zufahrten (Torwirkung), vom übrigen Verkehrsnetz abheben. Neben der Verdeutlichung der Aufenthaltsfunktion müssen Fahrzeugführer auf die besondere Sorgfalt nach § 10 StVO hingewiesen werden. Erfahrungsgemäß sind weitere bauliche und gestalterische Maßnahmen erforderlich, um das Verhalten von Fahrzeugführern zu beeinflussen. Poller, Bepflanzungen, Aufpflasterungen usw. sind wirksame Mittel zur Geschwindigkeitsminderung.

Von der Verwaltung kann die Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereich im Moment nicht befürwortet werden, da die baulichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches noch nicht vorliegen.

Nach einer Umgestaltung dieses Bereiches würde sich die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches anbieten und könnte auch von der Verwaltung befürwortet werden.

Stadtrat Ostermaier stellte fest, dass aufgrund der Sackgasse überwiegend Ortskundige den Straßenabschnitt benutzen. Bei Ortsfremden kann davon ausgegangen werden, dass sie hier aufgrund der unbekanntenen Situation langsam fahren.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 8 : 0 Stimmenden Antrag insbesondere im Hinblick auf die für jeden vernünftigen Kraftfahrer beherrschbare Situation und die nicht vertretbaren hohen Kosten des Umbaus abzulehnen.

Im Antwortschreiben ist dies zu erläutern.

Stadtrat Berberich war während der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluss vorübergehend abwesend.

Lfd.-Nr. 16

Kommunale Geschwindigkeitsüberwachung;
hier: Antrag an das Innenministerium (Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten
gem. § 24 StVG durch die Gemeinde)

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss über die Probleme bei der Überwachung der Geschwindigkeitsbeschränkungen. Den häufigen Bitten aus der Bevölkerung um eine verstärkte Überwachung auch insbesondere in den 30 km/h-Zonen und der verkehrsberuhigten Bereichen kann die Polizei personell bedingt nicht nach kommen. Unbestritten ist jedoch, dass hier zu Recht um eine verstärkte Öffentlichkeitsüberwachung gebeten wird.

Es sollte daher überlegt werden, ob ein entsprechender Antrag an das Innenministerium gestellt wird, um der Stadt die Verfolgung und Ahndung solcher Ordnungswidrigkeiten zu übertragen.

Die Antragstellung ist nur einmal jährlich im Oktober möglich.

Ähnliche Überlegungen bestehen in den Gemeinden Glonn, Grafing und Kirchseeon.

Bürgermeister Brilmayer plädierte für die Beantragung, um die Verkehrssicherheit, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, zu erhöhen. Auf Anfrage von Stadtrat Ostermaier erläuterte Bürgermeister Brilmayer, dass die Genehmigung des Antrages nicht gleichzeitig eine Verpflichtung der Stadt darstelle, die Überwachung durchzuführen. Nach der Genehmigung müsste daher der Technische Ausschuss erneut über die Durchführung der Geschwindigkeitsüberwachung entscheiden.

Auf Anfrage von Stadtrat Berberich erläuterte Bürgermeister Brilmayer, dass die Stadt unabhängig von den anderen interessierten Gemeinden entscheiden könne.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einen entsprechenden Antrag an das Innenministerium zu stellen.

Lfd.-Nr. 17

Gehwegverbreiterung in der Bahnunterführung der Rosenheimer Str.
hier: Bericht

öffentlich

Entsprechend dem TA-Beschluss 01.07.97 wurde mit den zuständigen Fachbehörden der Vorschlag des Büros Billinger zur Verbreiterung der Gehwege in der Unterführung unter gleichzeitiger Reduzierung der Fahrbahnbreiten besprochen. Bei einer Ortsbesichtigung wurde jedoch klar, dass dieser Vorschlag untauglich ist und zusätzliche Verkehrsprobleme erzeugen würde. So kann aufgrund des erheblichen Lkw-Verkehrs nicht davon ausgegangen werden, dass kein Lkw-Gegenverkehr in der Unterführung stattfinden wird.

Die Fachbehörden haben daher den von der Stadt vorgeschlagenen Versuch nicht genehmigt.

Lfd.-Nr. 18

Bekanntgaben:

Siegersdorf;

Im Ortsteil Siegersdorf wird derzeit ein vereinfachtes Flurbereinungsverfahren durchgeführt.

Freistellungsverfahren Friedenseiche IV:

██████████ (81/97);
Doppelhaushälfte, Böhmerwaldstr. 77

██████████ (72/97);
Doppelhaushälfte, Böhmerwaldstr. 75

██████████ (89/97);
Doppelhaushälfte, Ebrachstr. 54

██████████ (77/97);
Einfamilienhaus mit Garage, Ebrachstr. 64

Weiterleitung nach Geschäftsordnung:

Stadt Ebersberg (97/97);
Kläranlage Langwied
Provisorische Überdachung Tropfkörper 1

Schweiger Privatbrauerei (94/97);
Sanierung Gasthaus "Hubertus"

██████████ (93/97);
Abbruch besteh. landw. Gebäude, Rinding 15

██████████ (92/97);
Anbau eines Balkons und Verglasung des bestehenden Balkons, Rinding 1 a

██████████ (122/90);
Tektur zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Ignaz-Perner.Str. 12

██████████ (100/97);
Anbau eines Balkones am Anwesen Malteserweg 2

Rechtswirksame Bebauungspläne

Änderungsbebauungsplan Anzinger Siedlung Nr. 133

Änderungsbebauungsplan Friedenseiche IV Nr. 136

Lfd.-Nr. 19

Verschiedenes

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den TA über den Fahrversuch mit einem Lkw durch die Einbahnstraße nördlich des Rathauses.

Dabei hat sich gezeigt, dass Teile des Gehweges überfahren werden müssen. Eine Reduzierung der Gehwegbreite ist jedoch keinesfalls sinnvoll. Vielmehr muss dadurch der Lkw-Fahrer erhöhte Vorsicht aufwenden. Die Reduzierung des Gehweges brächte lediglich eine dauernde Herabsetzung der Verkehrssicherheit für die Fußgänger.

Lfd.-Nr. 20

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stellv. Bürgermeisterin Anhalt berichtete von Beschwerden der Anlieger wegen der Benutzung des Pausenhofes als Spielplatz an den Wochenenden. Stadtrat Lachner wies darauf hin, dass auch an den übrigen Spielplätzen keine Benutzungsbeschränkung bestehe. Der Technische Ausschuss war sich einig, den Vorschlag von Bürgermeister Brilmayer anzunehmen, die Angelegenheit im Sozialausschuss zu behandeln.

Auf Anfrage von Stadtrat Riedl berichtete Bürgermeister Brilmayer über den Fortgang der Umgestaltung des Pausenhofes an der Baldestraße.

Auf Anfrage von Stadtrat Berberich berichtete Bürgermeister Brilmayer über den Fortgang der Planungsarbeiten für den vierten Kindergarten.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit war sich der Technische Ausschuss einig die Sitzung zu unterbrechen und am Donnerstag, den 17.07.97, um 19.00 Uhr fortzusetzen. Eine neue Ladung ist daher nicht mehr erforderlich.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 22.10 Uhr

Ebersberg, den 06.08.97

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer