

NIEDERSCHRIFT
 ÜBER DIE FORTSETZUNG DER
 ÖFFENTLICHEN SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
 VOM DIENSTAG, DEN 15.07.1997
 AM
 DONNERSTAG, DEN 17.07.97

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte 3. Bgm. Ried und StR Lachner und Mühlfenzl

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. 11

Bebauungsplanänderung Gewerbepark Nr. 95 durch den neuen Bebauungsplan Nr. 122
 hier: vorgezogene Bürgerbeteiligung und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher
 Belange in der Zeit vom 1. 4. - 18.4.1997

öffentlich

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.04.1997

A) Baufachliche Äußerung

Zu 1)

Das Landratsamt geht davon aus, daß nahezu der gesamte Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 95 mit Ausnahme von 2 Sichtdreiecken im Bereich der St 2080 geändert wird. Dem Bebauungsplan könnte daher eine andere Bezeichnung als „Änderung“ gegeben wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Änderungsbebauungsplan beinhaltet auch nicht das Grundstück FINr. 1428, sodaß für diese Bereich noch der Bebauungsplan Nr. 95 die Gültigkeit behält.

Aus Praktikabilitätsgründen wäre daher zu überlegen, auch dieses Grundstück in den „Änderungsbebauungsplan Nr. 122“ zu übernehmen, wodurch die Handhabung der Bauleitplanung in diesem Bereich für alle Beteiligten erheblich leichter würde. Der neue Bebauungsplan nimmt außerdem noch Flächen in den Instruktionsbereich auf, die bisher nicht geplant waren.

Unter der Voraussetzung, daß auch das Grundstück FI.Nr. 1428 in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen wird, ist der Vorschlag des Landratsamtes richtig.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA den Vorschlag des Landratsamtes anzunehmen und das Grundstück FINr. 1428 Gmkg. Ebersberg in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufzunehmen.

Zu 2)

Das Landratsamt weist darauf hin, daß der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Es handelt sich dabei um zwei Bereiche:

1. Bereich:

Im südlichen Plangebiet soll das Mischgebiet erweitert werden.

2. Bereich Baumarkt:

Nachdem es sich hier um ein Sondergebiet handelt, im Flächennutzungsplan jedoch ein Gewerbegebiet dargestellt ist, muß eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA dem Stadtrat die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zu empfehlen.

Zu 3) - Planinhalt

Eingangs bemängelte StR Berberich die für den Baumarkt zur Verfügung gestellte Geschoßfläche von 9000 qm. Er sprach sich für eine Größe aus, die für die Befriedigung des Bedarfs der Ebersberger Bürger ausreiche.

Außerdem wandte er sich gegen die große Zahl der Kundenstellplätze.

Bgm. Brilmayer erläuterte, daß der Bebauungsplan ein Angebot darstelle. Bei der raumordnerischen Prüfung werde dann festgestellt, ob ein Baumarkt dieser Größenordnung möglich und zulässig sei. Im übrigen sind die 9000 qm Geschoßfläche nur dann erreichbar, wenn der gesamte Baumarkt zweigeschoßig errichtet würde, wovon aber nicht auszugehen ist. Aufgrund der angebotenen Waren wird wohl etwa die Hälfte der Geschoßfläche nur eingeschößig ausgeführt. Somit ergibt sich eine Geschoßfläche von ca. 4500 qm im EG und ca. 2.250 qm im OG, insgesamt also ca. 6.750 qm. Die Verkaufsfläche beträgt regelmäßig 2/3 der Geschoßfläche, demnach ca. 4.500 qm.

Nach diesen grundsätzlichen Überlegungen wurde die Behandlung der Anregungen und Bedenken des Landratsamtes fortgesetzt.

Das Landratsamt ist im Grundsatz aus baufachlicher Sicht mit der Änderungsplanung einverstanden. Es stellt fest, daß die Neuplanung der umgebenden Struktur sogar besser gerecht wird. Auch die Verlegung des Verkehrskreisels von der Anzinger-/Sportparkstraße an die Schwabener Straße wird verkehrstechnisch günstig beurteilt.

Vor Eintritt in die Beratung der einzelnen Punkte wurde der TA davon unterrichtet, daß sich aufgrund der Anregungen und Bedenken eine neue Situation im Bereich des Baumarktes ergeben hat.

Nachdem der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in seiner Stellungnahme vom 28.4.1997 Vorschläge unterbreitete, die insbesondere wegen der verkehrlichen Erschließung eine völlige Umplanung im Bereich des Baumarktes bedeuteten, wurde am 9.7.1997 eine Besprechung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Landratsamt Ebersberg, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Straßenbauamt München) sowie dem planenden Architekten, Herrn Fink, mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Der bisher geplante lange Baukörper entlang der Schwabener Straße erfordert lange Erschließungswege mit einer Umfahrung des gesamten Gebäudes. Außerdem wird auch die lange Mauer entlang der Schwabener Straße nicht positiv bewertet.

Vorgeschlagen wird nun ein Baukörper der die Breite des Grundstückes möglichst gut ausnutzt, dafür aber den nördlichen Bereich vor dem Gebäude und der Schwabener Straße hin für Stellplätze vorsieht. Dadurch werden die notwendigen Erschließungsstraßen erheblich reduziert und außerdem die mauerartige Bebauung entlang der Schwabener Straße vermieden. Die frei einsehbare Fläche ist ausreichend zu begrünen. Die ursprünglich geplante Allee entlang der Schwabener Straße kann ebenfalls noch verwirklicht werden.

Voraussetzung ist jedoch, daß der Abstand zwischen dem Gebäude und der Schwabener Straße (St 2080) von bisher 20 m um 8 m auf 12 m reduziert wird. Allenfalls könnte eine Reduzierung um 5 m auf 15 m ausreichen.

Das Straßenbauamt hat in der Besprechung auf den im Fernstraßengesetz angeführten Abstand von 20 m verwiesen und eine Reduzierung auf 12 m abgelehnt.

Der PV sowie auch das Kreisbauamt waren der Ansicht, daß eine Reduzierung auf 15 m durchaus gerechtfertigt wäre, da im Bebauungsplan auch eine Umplanung der St 2080 vorgesehen ist. Eine nochmalige Änderung der St 2080 nach Errichtung der Gebäude sei dann nicht mehr zu erwarten.

Der TA wurde davon informiert, daß der Grundeigentümer diese neue Planung kennt und damit einverstanden ist.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Empfehlungen des Landratsamtes und des PV anzunehmen und die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Im Hinblick auf die ortsplanerisch wichtige Änderung wird der Einwand des Straßenbauamtes München gegen die Reduzierung der 20 m-Abstandsfläche zur St 2080 zurückgewiesen. Aufgrund dieses Einwandes kann jedoch der sicher wünschenswerte 12 m Abstand nicht festgesetzt werden, da mit einem Abstand von 15 m die ortsplanerischen Ziele, wenn auch mit Mühe, aber dennoch verwirklicht werden können.

Im Bebauungsplan ist daher ein Abstand von 15 m festzusetzen.

Dachgestaltung Baumarkt:

Bei der Besprechung beurteilte KBM Matiaske das geplante Flachdach negativ. Er schlug die nachstehende Festsetzung vor, die eine gute Dachgestaltung, z.B. mit Sheed, festsetzt. „Flachdächer sind baulich so zu gestalten, daß sie sich in die von Satteldächern geprägte Umgebung gut einfügen“

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Empfehlungen des Landratsamtes anzunehmen und vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Nunmehr folgte die Behandlung der einzelnen Punkte der schriftlichen Stellungnahme des Landratsamtes:

Das LRA regte an, folgende Punkte nochmals zu prüfen.:

3.a)

Das Pultdach fügt sich im südlichen Bereich des Baugebietes, der ausschließlich von Wohngebäuden mit Satteldächern umgeben ist, nicht ein. Es sollten daher ebenfalls Satteldächer festgesetzt werden.

3.b)

Die im Inneren des Planungsgebietes vorgesehenen Pult- und Flachdächer sind berechtigt. Diese Absicht, möglichst große Dachflächen zur freien Landschaft hin wirken zu lassen, sollten auch vom Ausmaß her verbindlich festgesetzt werden. Die Pultdachflächen sollten deshalb entweder

- a) auf eine bestimmte Tiefe und Mindestlänge entlang der St 2080 oder
- b) durch konkrete Baukörperfestlegungen durch Baulinien festgesetzt werden.

3.c)

Es sollte nochmals überprüft werden, ob auch die zwischen den vorgeschlagenen Pultdächern verbleibenden Flachdachbereiche mit Dachflächen versehen werden können.

Bei der o.a. Besprechung am 9.7.1997 wurden auch die Punkte 3a) bis 3c) behandelt. Das Kreisbauamt sowie der PV schlugen anstelle der geplanten Pultdächer die Errichtung von Satteldächern vor. Eine Reduzierung der Geschoßfläche ist damit nicht verbunden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA den Vorschlägen des Landratsamtes und des PV zu folgen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

zu 3.d)

Wie bereits aus naturschutzfachlicher Sicht gefordert (siehe B.2) ist es auch aus baufachlicher Sicht erforderlich, die der gesamten Westfassade des geplanten Flachdachgebäudes vorgelagerten Stellplätze durch mehr Baumpflanzungen zu gliedern.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, durch die Umplanung im Bereich des Baumarktes diesen Punkt als erledigt zu betrachten.

zu 3.e)

Es wird bezweifelt, ob das 4-geschoßige Gebäude am Kreisel die beabsichtigte städtebauliche Funktion erfüllen kann. Nach Ansicht des Landratsamtes ist eher davon auszugehen, daß die 4-Geschoßigkeit des Gebäudes eine Riegelfunktion hervorruft und die ansonsten gut abgestimmte Höhenentwicklung im Planungsgebiet sowie zur umliegenden Bebauung hin gestört wird.

Durch die Umplanung der Baukörper und die Freifläche vor dem Baumarkt ist der 4-geschoßige Baukörper nicht mehr vertretbar.

Der Eigentümer ist mit der vorgeschlagenen Reduzierung einverstanden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Empfehlungen des Landratsamtes anzunehmen und die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zu 4. a)

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und eine harmonische Dachlandschaft sollte für alle geneigten Dächer davon ausgegangen werden, daß Dachplatten verwendet werden.

Die Festsetzung A.3.3 sollte daher entsprechend geändert werden.

Nachdem nun keine Pultdächer mehr eingeplant sind, hat sich diese Empfehlung erledigt

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, diese Anregung als erledigt zu betrachten.

Zu 4. b)

Die unter A.3.6 vorgesehenen Abgrabungen und Aufschüttungen sollten noch auf ein möglichst geringes Längenmaß beschränkt werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

Zu 4. c)

Das Landratsamt weist darauf hin, daß die allgemein gehaltene Festsetzung A.3.11, wonach sich die Stadt bei der Baugestaltung ein Mitspracherecht vorbehält, zu allgemein ist. Es sollten daher bereits jetzt konkrete Vorstellungen in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Der Einwand des Landratsamtes ist richtig.

Zur Dachgestaltung sind bereits Festsetzungen getroffen.

Zur Baukörpergestaltung könnte folgende Festsetzung aufgenommen werden:

„Lange Baukörperfluchten sind, soweit sie ortsplanerisch nicht unbedeutend in Erscheinung treten, in geeigneter Weise zu gliedern.“

Eine noch detaillierte Festsetzung ist nicht sinnvoll, da der künftige Baukörper noch nicht bekannt ist.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA den Bebauungsplan um folgende Festsetzung zu ergänzen:

„Lange Baukörperfluchten sind, soweit sie ortsplanerisch nicht unbedeutend in Erscheinung treten, in geeigneter Weise zu gliedern.“

Zu 4. d)

Nach der Festsetzung A.9.4.4 ist auch bei Pultdächern eine Begrünung möglich.

Das Landratsamt weist darauf hin, daß im Sinne einer ortsüblichen und harmonischen Dachlandschaft nur die Flachdachbereiche begrünt werden sollten, die ohnehin einen wesentlichen Anteil an den Dachflächen im Plangebiet aufweisen.

Nachdem nun keine Pultdächer mehr eingeplant sind, hat sich diese Empfehlung erledigt

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, diese Anregung als erledigt zu betrachten.

Die Punkte 4. e bis 4. k) sind rein redaktioneller Art und berühren nicht die Festsetzungen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen.

B) Naturschutzfachliche ÄußerungenZu B. 1

Es wird gebeten, sowohl im Text als auch bei den Planzeichnungen für die Parkstreifen und -buchten grundsätzlich wasserdurchlässige Befestigungen (Schotterrasen, Betonsteine, etc.) festzusetzen.

Nach der Festsetzung A.9.4.3 sind nicht überdachte Stellplätze mit Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen auszubilden.

Das Wort „grundsätzlich“ bedeutet „dem Grundsatz nach“ oder „im allgemeinen“

Die vom Landratsamt gewünschte Verwendung des Wortes „grundsätzlich“ würde diese absolute Festsetzung aufweichen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, diese Anregung als erledigt zu betrachten, da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Wünschen des Landratsamtes entsprechen.

zu B.2

Die Parkstreifen im Westen sind stärker zu begrünen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, durch die Umplanung im Bereich des Baumarktes diesen Punkt als erledigt zu betrachten.

Zu B.3

Die unterschiedlichen Wuchsklassen der festgesetzten Bäume sind im Bebauungsplan einzutragen.

Von der IHK wird die Festsetzung eines Stammumfanges von 20 - 25 cm bzw. der Stammhöhe von 5 - 7 m für unbillig erachtet. Im Hinblick auf die deutlich höhere Anwuchsgarantie für kleinere Bäume wird dringend empfohlen, einen Stammumfang von 18 - 20 cm festzusetzen, eine Festsetzung der Stammhöhe sollte nicht erfolgen.

Es ist unbestritten, dass durch die festgesetzten Bäume höhere Kosten entstehen.

Andererseits wird dadurch von Anfang an eine bessere Durchgrünung, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, erreicht.

Die Festsetzung eines geringeren Stammumfanges ist sicherlich rechtsfehlerfrei möglich.

Die Wuchsklasse I sollte nur für das Strukturgrün, die Wuchsklasse II im inneren Bereich festgesetzt werden.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die generelle Forderung der IHK zurückzuweisen, da die Lage der Baugrundstücke am Rande des Ebersberger Forstes ein gute Eingrünung erfordert. Die berechnete Forderung nach einer wirtschaftlichen Erschließung werden dadurch erfüllt, daß lediglich das Strukturgrün in der Wuchsklasse I auszuführen ist. Für die übrige Bepflanzung kann Wuchsklasse II verwendet werden.

Landratsamt Ebersberg - Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.04.1997

Das LRA schlägt aufgrund des Gutachtens bestimmte Schalleistungspegel vor die gegenüber der bisherigen Festsetzung etwas geringer sind. Aufgrund der geplanten Nutzung werden auch diese geringeren Pegel wohl kaum erreicht werden. Eine Auswirkung auf die Nutzung der Grundstücke ist daher nicht zu erwarten.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Bebauungsplan entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes zu ändern.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, noch folgende zusätzliche Festsetzungen aufzunehmen:

Ausschluß von

- 1) Gartenbaubetrieben (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- 2) Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- 3) Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- 4) Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 5) Festsetzung eines Bauraumes für Garagen mit der zusätzlichen Festsetzung, dass Garagen nur in den dafür festgesetzten Bauräumen errichtet werden dürfen. Fehlt diese zusätzliche Festsetzung, sind Garagen gem. Art. 69, Abs. 1, Nr. 2 BayBO innerhalb des Bebauungsplangebietes genehmigungsfrei (Grenzgaragen).

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

***Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Schreiben vom 28.04.97 und AV v. 23.04.97***

zu 1. - Kreisverkehr

Hier schlug der PV eine gänzlich andere Erschließung mit einem 5-armigen Kreis vor. Dieser Punkt wurde bereits durch die Besprechung im Landratsamt am 9.7.1997 erledigt. Der PV zog seinen Vorschlag insoweit zurück.

Zu dem geplanten Kreis haben aber noch folgende Träger öffentlicher Belange Stellung genommen:

- a) Das Straßenbauamt München befürwortet den Kreis vorbehaltlich der Zustimmung der Obersten Baubehörde, fordert aber die Erhöhung des Durchmessers von 37 m auf 40 m
- b) Das Landratsamt Ebersberg (Verkehrsbehörde) schließt sich der Stellungnahme des Straßenbauamtes an

- c) Die IHK lehnt den Kreisel ab und fordert eine normale Beampelung der Einmündung
- d) Das Landratsamt, Gesundheitsamt und das Kreisbauamt begrüßen den Kreisel.

Hierzu wird auf das Gutachten von Herrn Prof. Kurzak verwiesen, der eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisels bereits bei einem Durchmesser von 37 m bestätigt.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA den Einwand der IHK zurückzuweisen, da durch den Kreisel eine wesentlich zügigere und nicht minder sichere Verkehrsabwicklung gewährleistet ist.

Der Durchmesser des Kreisels wird aufgrund der Empfehlungen des Straßenbauamtes und des Landratsamtes auf 40 m festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Erschließung zu gewährleisten.

zu 2. - Verringerung der anbaufreien Zone

Die Behandlung dieses Vorschlages hat sich durch die Beschlußfassung zum Schreiben des Landratsamtes - Nr. 3) Planinhalt - erledigt.

zu 3. - Änderung der inneren Ringerschließung

Die Behandlung dieses Vorschlages hat sich durch die Beschlußfassung zum Schreiben des Landratsamtes - Nr. 3) Planinhalt - erledigt.

zu 4. - private Stellplätze im Bereich des Sondergebietes

Der Planungsverband schlägt vor, private Stellplätze derzeit nicht auszuweisen, da der Bedarf hierfür noch nicht bekannt ist. Dafür sollte die Baufläche entsprechend vergrößert werden.

Der Vorschlag war für den ursprünglichen Plan richtig. Für die neue Planung sollte jedoch die Fläche für die Parkplätze festgesetzt werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Festsetzung aufgrund der geänderten Planung zu belassen.

zu 5. - nördliche Sperrung der Sportparkstraße

Das Grundstück FINr. 1425/3 (Irthaler) ist wegen der geplanten Sperrung nur über die Sportparkstraße (Wohnstraße) zu erreichen.

Um es auch über die Anzinger Straße anfahren zu können, sollte die Sperrung in die Kehre integriert werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Festsetzung entsprechend dem Vorschlag zu ändern.

zu 6. - geplante Sperrung der Sportparkstraße in Höhe der Auffahrt zur Anzinger Siedlung

Es wird vorgeschlagen, den Verkehr von der Anzinger Siedlung in Richtung Innenstadt nach wie vor über die Einmündung bei Omnibus Reiser zu ermöglichen. Die Gefahren beim Rechtsabbiegen sind vergleichbar gering.

Der Verkehr in Richtung Schwaberwegen wird auch ohne besondere Führung den Weg über die neue Erschließungsstraße wählen.

Anläßlich der Besprechung am 9.7.1997 erkannte das Straßenbauamt, Herr Kundmüller, die Überlegungen von Hr. Steinert an. Danach ist nur eine Sperrung in der geplanten Kehre der Sportparkstraße erforderlich, um einen Durchgangsverkehr zum Waldsportpark zu vermeiden. Eine solche Festsetzung enthält der Bebauungsplan bereits.

Die dann noch bestehenden Probleme können durch verkehrsrechtliche Anordnung gelöst werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Festsetzung entsprechend dem Vorschlag zu ändern.

zu 7. -

Es wird vorgeschlagen, das Grundstück FINr. 1428, Gmkg. Ebersberg, in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes zu übernehmen.

Die Behandlung dieses Vorschlages hat sich durch die Beschlußfassung zum Schreiben des Landratsamtes - Nr. 2) - erledigt.

zu 8. -

Es wird empfohlen, entlang der Sportparkstraße keine Gebäude mit einer GE-Nutzung festzusetzen.

Bei der Besprechung am 9.7.1997 wurde die vorgeschlagene Umnutzung für sinnvoll erachtet.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Festsetzung entsprechend dem Vorschlag zu ändern.

zu 9. -

Entlang der Sportparkstraße sollten nur Gebäude mit Satteldächer zugelassen werden.

Aufgrund der Besprechung am 9.7.97 werden Satteldächer vorgeschlagen

Die Behandlung dieses Vorschlages hat sich durch die Beschlußfassung zum Schreiben des Landratsamtes - Nr. 3a) - erledigt.

***Landratsamt Ebersberg - Sicherheitsangelegenheiten;
Schreiben vom 24.04.97***

Der geplante Verkehrskreisel wird befürwortet. Die in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h südlich des Kreisels wird jedoch abgelehnt.

Hinweis:

Hierzu wird auf die nachstehende Behandlung der Stellungnahme des Straßenbauamtes München zu Punkt Nr. 3 verwiesen.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 16.04.1997Zu 1.) Kreisverkehrslösung

Dieser Punkt wurde im Zusammenhang mit Punkt 1 der Stellungnahme des PV behandelt.

Zu 2.)

Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß sämtliche Anschlüsse an die St 2080 öffentliche Straßen im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes sein müssen. Private Zufahrten werden nicht genehmigt.

Den Forderungen des Straßenbauamtes trägt der Bebauungsplan Rechnung. Sämtliche Anschlüsse an die St 2080 sind als Gemeindestraßen vorgesehen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Forderung des Straßenbauamtes anzuerkennen.

Zu 3.)

Die in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h südlich des Keisels, also zur Stadtmitte hin, wird abgelehnt. Hierzu wäre die Versetzung des Ortsschildes erforderlich, die jedoch aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen nicht möglich sein wird. Das hierzu erstellte Gutachten von Herrn Prof. Kurzak geht nicht von einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h, sondern auf 60 km/h aus. Die Reduzierung auf 50 km/h ist also keine zwingende Notwendigkeit.

Tatsächlich ist in der Begründung zum Bebauungsplan die Möglichkeit angesprochen, die Geschwindigkeit südlich des Kreisels auf 50 km/h zu reduzieren. Es handelt sich dabei nicht um eine zwingend gewünschte Festsetzung.

Die Begründung zum Bebauungsplan sollte daher auf das von Herrn Prof. Dr. Kurzak erstellte Gutachten angepaßt werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Begründung zum Bebauungsplan auf das Gutachten von Hr. Prof. Dr. Kurzak abzustimmen.

Zu 4.)

Das Straßenbauamt verweist auf das Gutachten von Prof. Dr. Kurzak, wonach die Anzinger Siedlung nicht mehr über die bestehende Anbindung an die St 2080 erschlossen werden sollte. Dafür stünde nun die neu geplante Straße nordwestlich des Riedmaier Anwesens zur Verfügung.

Der Bebauungsplan sieht jedoch die geplante Absperrung so vor, daß die jetzt vorhandene Zufahrt zur St 2080 verbleibt. Eine Änderung des Bebauungsplanung ist deshalb zwingend erforderlich.

Hinweis:

Diese Forderung wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des PV Nr.6 behandelt.

Zu 5.)

Die Anbindung des Geh- und Radweges an die Anzinger Straße westlich des geplanten Kreisels wird bemängelt. Es sollte eine Überquerungshilfe durch die Verlängerung des Fahrbahnteiles in Richtung Anzinger Straße geschaffen werden.

Im übrigen ist der Geh- und Radweg mit Zeichen 205 (Vorfahrt gewähren) der Anzinger Straße unterzuordnen.

Bei der Besprechung am 9.7.1997 wurde eine Verlängerung des Fahrbahnteilers empfohlen.

StR Berberich empfahl die Verlängerung des vorhandenen Geh-u. Radweges entlang der Schwabener Str. bis zur Einmündung der Anzinger Str. Dies sei notwendig, da viele Radfahrer das Reither Gassl als Querverbindung zur Hohenlindener Str. nutzen.

Bgm. Brilmayer berichtete von den früheren Versuchen, hier einen Geh-u. Radweg anzulegen. Dies scheiterte insbesondere an den engen Verhältnissen vor dem Anwesen der Fam. Kern an der Schwabener Str.

Im Laufe der Beratungen wurde der Vorschlag unterbreitet zumindest ab der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Schwabener Str. den Gehweg entlang der Schwabener Str. bis zum Reither Gassl zu führen.

Unabhängig davon kann der im Bebauungsplan eingetragene Geh-u. Radweg belassen werden. Unklar war, wie ein sicherer Übergang zum Reither Gassl geschaffen werden könnte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den bereits eingeplanten Geh-u. Radweg zu belassen und die von den Fachbehörden vorgeschlagene Verlängerung der Mittelinsel festzusetzen.

Die Verwaltung wird außerdem beauftragt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Anlegung eines weiteren Geh-u. Radweges entlang der neuen Verbindungsstraße zwischen der Sportparkstr. und der Schwabener Str. mit einer Fortsetzung bis zur Einmündung des Reither Gassels mit den Fachbehörden abzuklären.

Zu 6.)

Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß sämtliche Kosten von der Stadt Ebersberg zu tragen sind. Entsprechende Planunterlagen sind frühzeitig zur Abstimmung als Grundlage für eine Bauvereinbarung dem Straßenbauamt vorzulegen.

Bgm. Brilmayer unterrichtete den TA, daß die Baukosten durch Erschließungsvertrag auf den Bauräger abgewälzt werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Information des SB zur Kenntnis zu nehmen.

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.04.1997

Die Regierung von Oberbayern weist aus der Sicht der Landesplanung darauf hin, daß Einzelhandelsgroßprojekte einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung bedürfen,

- a) sobald sie hinreichend konkret sind,
- b) eine Verkaufsfläche von mehr als 700 m² umfassen und
- c) nicht auszuschließen ist, daß sie die verbrauchernahe Warenversorgung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms b IV 1.4.5 nicht unwesentlich beeinträchtigen.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern wurde dazu klargestellt, daß derzeit die Voraussetzungen für die landesplanerische Beurteilung nicht vorliegen, da die hinreichende Konkretisierung nicht gegeben ist. Der Bebauungsplan kann daher fortgeführt werden. Erst der konkrete Antrag eines Baubewerbers macht die landesplanerische Überprüfung erforderlich.

Hierzu wird auch auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes verwiesen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Information der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis zu nehmen.

Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 30.04.97

Aus der Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass dadurch die Funktionsfähigkeit der Geschäfte im Zentrum und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird (Regionalplan 14 B IV 4.2).

Eine abschließende regionalplanerische Beurteilung des Nutzungsbereiches „sonstiges Sondergebiet“ ist aus regionalplanerischer Sicht erst möglich, wenn konkrete Projektunterlagen vorliegen.

Hierzu wird auch auf das Schreiben der Reg. v. Oberbay. vom 07.04.97 verwiesen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Information zur Kenntnis zu nehmen.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 24.04.97

Folgende Bedenken wurden vorgebracht:

- a) Die Notwendigkeit der immissionsschutzrechtlichen Einschränkung des G 1 wird bezweifelt. Es wird daher empfohlen, diese Fläche als Gewerbegebiet ohne

Einschränkungen auszuweisen.

Der Einwand hat sich durch die neue Einteilung der Gebiete aufgrund der geänderten Baukörperstellung des Baumarktes erledigt.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Bedenken durch die neue Einteilung der Gebiete als erledigt zu betrachten.

- b) Die Notwendigkeit des festgesetzten Stammumfanges von 20 - 25 cm bzw. der Stammhöhe von 5 - 7 m wird für unbillig erachtet. Im Hinblick auf die deutlich höhere Anwuchsgarantie für kleinere Bäume wird dringend empfohlen, einen Stammumfang von 18 - 20 cm festzusetzen, eine Festsetzung der Stammhöhe sollte nicht erfolgen.

Hinweis:

Dieser Einwand wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg - Untere Naturschutzbehörde - Nr. B.3 - behandelt.

- c) Der Verkehrskreisel als Haupteinschließung für das Gewerbegebiet wird für sehr problematisch erachtet. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere für große Lkw's, sollte deshalb eine Kreuzung mit Lichtzeichenanlage erstellt werden.

Hinweis:

Dieser Einwand wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Straßenbauamtes München - Nr. 3 - behandelt.

Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 21.04.97

Kreishandwerkerschaft Ebersberg; Schreiben vom 21.04.97

Die Stellungnahme der beiden Träger öffentlicher Belange ist inhaltsgleich.

Grundsätzlich wird dem Bebauungsplan zugestimmt, jedoch wird die Ausweisung eines "sonstigen Sondergebiets für den Baumarkt" mit der Begründung abgelehnt, dass ein größerer Bau- und Verbrauchermarkt dieser Art mit seiner stetigen Sortimentserweiterung die gewachsenen innerörtlichen Einzelhandelsstrukturen und Handwerksbetriebe gefährden würde. Dies würde einen Verdrängungswettbewerb auslösen. Die verbrauchernahe Versorgung wäre ernsthaft gefährdet.

Hierzu wird auch auf die Beratung zur Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg - Nr. 3 Planinhalt - verwiesen.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, daß das baumarkttypische Sortiment wird in Ebersberg kaum angeboten wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ebersberger Bevölkerung das Angebot der Baumärkte in Grafing kennt und auch annimmt. Eine weitere Beeinträchtigung der in Ebersberg vorhandenen Geschäfte ist somit nicht zu erwarten. Ziel der Baumarktausweisung ist eine verbrauchernahe Versorgung von bisher nicht angebotenen Waren und somit einer Bindung der Kaufkraft.

Beschluß:

Einstimmig mit 8:1 Stimmen beschloß der TA die Befürchtungen nicht zu teilen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.04.1997

Das Wasserwirtschaftsamt begrüßt die in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Nachverfahren nach Art. 17 a Bayerisches Wassergesetz ist möglich. Das Wasserwirtschaftsamt muß an diesem Verfahren dann nicht beteiligt werden, wenn ein anerkannter privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft die Begutachtung vornimmt.

Im übrigen weist das WWA noch auf die unbekanntenen Untergrundbedingungen hin und empfiehlt, die Sickermöglichkeiten vor Ort möglichst frühzeitig zu untersuchen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Informationen zur Kenntnis zu nehmen.

Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt Ebersberg; Schreiben vom 29.04.97

Dem Bebauungsplan wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- a) Einwandfreie Wasserversorgung durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt.
- b) Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die zentrale Kanalisation und die Kläranlage.
- c) Ordnungsgemäße Beseitigung der Abfälle.
- d) Berücksichtigung des Lärmschutzes durch die Einschaltung des Immissionsschutzbeauftragten bei Landratsamt Ebersberg.

Außerdem wird die neue Verkehrsführung begrüßt.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Anregungen als erledigt zu betrachten, da sämtliche Forderungen erfüllt werden können.

Kreisbrandinspektion für Landkreis Ebersberg, Schreiben vom 30.03.1997

Die Kreisbrandinspektion erläutert hier den Löschwasserbedarf sowie die nötigen Flächen für die Feuerwehrezufahrten.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Anregungen als erledigt zu betrachten, da sämtliche Forderungen, soweit sie für die Bauleitplanung relevant sind, erfüllt werden können.

Isar-Amper-Werke, Schreiben vom 14.04.1997

Die im Bebauungsplan vorgesehene Trafostation sollte im Bereich der Schnittstelle zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet untergebracht werden.

Nachdem die Gewerbebetriebe noch unbekannt sind, könnte evtl. noch eine weitere Station notwendig werden, deren Standort jedoch noch nicht feststellbar ist.

Zudem wäre es wünschenswert, wenn die notwendigen Kabelverteilerschränke in die Zäune integriert werden könnten.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, die Anregungen als erledigt zu betrachten, da die Errichtung von Trafostationen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, auch ohne Ausweisung eines eigenen Bauraumes, gedeckt sind.

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis auf die Errichtung der Kabelverteilerschränke auf Privatgrund enthalten.

Deutsche Telekom; Schreiben vom 07.04.1997

Es werden keine Einwände erhoben.

Im Bebauungsplanentwurf ist jedoch bisher keine Festsetzung enthalten, ob nun sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Eine solche Festsetzung ist aber notwendig, da die sogenannte Regelverlegung nunmehr wieder oberirdisch erfolgt. Die evtl. höheren Kosten für die unterirdische Verlegung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Amt für Landwirtschaft und Ernährung; Schreiben vom 15.04.1997

Es werden keine Einwände erhoben.

Oberfinanzdirektion München; Schreiben vom 09.04.1997

Das Planungsvorhaben berührt nicht die Interessen der Landesbauabteilung der Oberfinanzdirektion München.

Gemeinde Forstinning

Nach Rücksprache mit Herrn Heckenstaller am 21.04.97 erhebt die Gemeinde Forstinning weder Anregungen noch Bedenken.

Stadt Ebersberg Abfallwirtschaft

Nach Rücksprache mit Frau Seidinger werden aus ihrer keine Sicht Anregungen und Bedenken erhoben.

Der jetzige Containerstandort auf der Sportparkstraße wird gegenüber dem im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzten Standort als günstiger angesehen. Im Hinblick auf die künftige Verkehrsregelung ist der jetzige Standort jedoch nicht zu halten. Der neue Standort erscheint immer noch akzeptabel.

Der Technische Ausschuß nahm dies zur Kenntnis.

Einwendungen von betroffenen Grundstückseigentümern

■■■■■ Schreiben vom 17.04.1997

Herr Appler teilt mit, daß er das Grundstück, Fl.Nr. 1430/5, Gemarkung Ebersberg erwerben will. Derzeit sind auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte sowie ein Doppelhaus vorgesehen.

Er schlägt nun 4 freistehende Gebäude unter Änderung der Dichtung (Nordsüd) vor.

Er weist darauf hin, daß Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser kaum gefragt sind. Für junge Familien gäbe es derzeit kaum eine Möglichkeit, freistehende Einfamilienhäuser zu erwerben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Bebauung mit Doppelhäusern setzt in der Regel einen Bauträger voraus.

Durch die Anordnung von Einzelhäusern ist die individuelle Bebauung der Grundstücke sicherlich leichter. Auch erscheint die Errichtung von Holzhäusern bei der Anordnung von Einzelhäusern einfacher.

9.7.97, Antrag ■■■■■

Anstelle von Doppelhäusern sollten 4 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Derzeit seien ca. 20 DHH bzw. RH auf dem Markt aber nur sehr schwer verkäuflich.

Die freistehenden Häuser würden zu einer Auflockerung beitragen.

Die vorgeschlagenen Einzelhäuser beurteilten Hr. KBM Matiaske sowie der PV negativ.

Die Einzelhäuser sind ortsplanerisch an dieser Stelle nicht vertretbar. Die Abstandsflächen nach der BayBO können nicht eingehalten werden.

Bei der Beratung wurde klar, daß die Festsetzung von Baukörpern, die vom derzeitigen Markt nicht aufgenommen werden, nicht sinnvoll ist. Andererseits kann der vom Antragsteller eingereichte Vorschlag aufgrund der nicht ausreichenden Abstandsflächen aus ortsplanerischen Gründen nicht angenommen werden.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA nach eingehender Beratung von einer Baukörperfestsetzung abzusehen. Es ist nur ein Bauraum, sowie GR(Z). GF(Z) und die Höhenentwicklung festzusetzen. Ebenso ist die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

■■■■■ Schreiben vom 21.04.97

Die [REDACTED] wendet sich gegen die ihrer Ansicht nach unzumutbar Häufung negativer Einrichtungen im Bereich der Grundstückszufahrt.

Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:

1. Kinderspielplatz
2. Trafo-Station
3. Wertstoffcontainer

Gegen den Kinderspielplatz werden keine Einwände erhoben.

Die Trafo-Station sollte auch aus ortsplanerischen Gründen möglichst an anderer Stelle untergebracht werden.

Aufgrund der Umplanungen im Bereich des Baumarktes sind auch in diesem Bereich Änderungen erforderlich. So kann der geplante Wertstoffcontainer an der ursprünglich vorgesehen Stelle nicht mehr errichtet werden.

Beschluß:

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Einwendungen daher als erledigt zu betrachten.

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplanänderung Gewerbepark Nr. 95 durch den Bebauungsplan Nr. 122
hier: vorgezogene Bürgerbeteiligung und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange in der Zeit vom 1.4. – 18.4.1997

öffentlich

Billigungsbeschluß

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen..

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.30 Uhr

Ebersberg, den 13.08.97

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer