

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 13.01.1998

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.


Anwesend waren: 2. Bgm. Anhalt, 3. Bgm. Ried, StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl und Schuder.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

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

Lfd.-Nr. 01


Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 92, Gmkg. Ebersberg,
Heinrich-Vogl-Str. 6

öffentlich

Die am Anwesen Heinrich-Vogl-Straße 6 installierte Werbeanlage des Reisebüros Binder ist nicht genehmigt.

Mit Schreiben vom 28.12.1997 erläutert der Antragsteller, dass das neu erbaute Haus weit von der Straße abgesetzt ist und somit weder vom Marienplatz noch vom oberen Teil der Heinrich-Vogl-Straße direkt eingesehen werden kann. Voraussetzung für die Anmietung des Ladens war deshalb die Anbringung der Außenwerbung. Sie wirke sich im Gegensatz zu der bisherigen Renault-Werbung direkt an der B 304 nicht störend aus.

Die Werbeanlage entspricht jedoch weder der Werbeanlagensatzung noch dem Bebauungsplan Nr. 115.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl eine befristete Duldung, bis das gesamte Umfeld entsprechend dem Bebauungsplan gestaltet wird.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit
9 : 0 Stimmen den Antrag abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 02

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Boxenlaufstalles mit Bergehalle auf dem Grundstück FINr. 3092 und 3056,
Gmkg. Oberndorf, in Siegersdorf

öffentlich

Als Ersatz für das unmittelbar an der Nordgrenze des Grundstückes FINr. 3056, Gmkg. Oberndorf, stehende alte landwirtschaftliche Gebäude ist nun die Errichtung eines Boxenlaufstalles mit Bergehalle mit den Ausmaßen 32 x 23 m geplant.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass das privilegierte Gebäude weniger wegen seiner gedungenen Bauform, jedoch aber hinsichtlich der Höhenentwicklung (Firsthöhe 12,90 m) öffentliche Belange an dieser Stelle beeinträchtigen könnte.

Er schlug deshalb vor, die Höhe des Gebäudes auf ein vertretbares Maß zu reduzieren und außerdem die Höhenlage des Gebäudes auf den tiefsten Punkt des im Süden anstehenden Geländes auszurichten.

Stadtrat Ostermaier befürchtete, dass darunter die notwendige Funktionalität des Gebäudes leide.

Bürgermeister Brilmayer war der Ansicht, dass der vorliegende Eingabeplan nicht beurteilungsfähig ist. Es sollten deshalb Geländeschnitte und die Höhen der umliegenden Gebäude aufgezeigt werden.

Der Technische Ausschuss war sich einig, den Antrag solange zurückzustellen, bis er durch die von Bürgermeister Brilmayer vorgeschlagenen Ergänzungen beurteilungsfähig wird.

Lfd.-Nr. 03

■■■■■■■■■■
Tektur zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 712,
Gmkg. Ebersberg, an der Kolpingstr.

hier: Blecheindeckung des Längsriegels
zusätzliche Dachgaube am Pulthaus

öffentlich

Abweichend von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 113 an der Kolpingstraße ist an Stelle einer Ziegeleindeckung nun Titanzink vorgesehen. Außerdem soll an der nördlichen Dachfläche des Punkthauses eine zusätzliche Gaube errichtet werden.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zuzustimmen.

Stadtrat Schuder beteiligte sich gem. Art. 49 GO (ausführende Firma) nicht an der Beratung und an der Abstimmung zu diesem Beschluss.

Lfd.-Nr. 04

Bebauungsplanänderung Sieghartstraße Nr. 102;
hier: Fortsetzung der Behandlung der Anregungen

öffentlich

Die Behandlung des Tagesordnungspunkt wurde von Bürgermeister Brilmayer zurückgenommen.

Lfd.-Nr. 05

Bebauungsplan Schwedenanger Nr. 119;

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

b) Billigungs- und Auslegungsbeschuß

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 119, Schwedenanger / Münchener Straße

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.11.97 - 15.12.97 durchgeführt.

Folgende Anregungen sind eingegangen:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.12.97

Das Landratsamt weist darauf hin, dass entsprechend dem Stadtratbeschluss vom 25.06.1996 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollte, was jedoch dem Flächennutzungsplan, der hier ein Mischgebiet vorsieht, widerspricht.

Im TA-Beschluss vom 18.06.96 lfd.-Nr. 37 und dem Stadtratsbeschluss vom 25.06.96 TOP 09 I ist ein Fehler unterlaufen. Ziel des Beschlusses war die Ausweisung eines Mischgebietes entsprechend der Ausweisung im FNP.

Der Irrtum ist klar ersichtlich, da der Beschluss wie folgt lautet:

„Einstimmig mit 25 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Technischen Ausschusses hier ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, da dies sowohl im noch rechtswirksamen als auch im künftigen Flächennutzungsplan so vorgesehen ist.“

Daraus wird klar, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und somit ein Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Der öffentlich ausgelegene Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss nochmals zur Klarheit festzustellen, daß ein Mischgebiet entsprechend der Ausweisung des FNP geplant ist.

zu 2.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Grund- und Geschoßflächenangaben nicht mit den Festsetzungen zu den Baukörperlängen und -tiefen bzw. der Zahl der Vollgeschoße paßt.

Nach Rücksprache mit dem Architekten wurde klargestellt, dass hier versehentlich zu geringe Grund- und Geschoßflächen angegeben wurden.

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

zu 3.

Das Landratsamt erhebt gestalterische Bedenken gegen den zulässigen Kniestock von 60 cm. Es schlägt vor, den Kniestock auf maximal 40 cm zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren an der Außenwand festzulegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss, der Anregung zu folgen.

zu 4., 6. und 7.

Hier handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die keine materiellen Auswirkungen haben.

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

zu 5.

Das Landratsamt schlägt vor, die Wandhöhe als maximale Wandhöhe festzusetzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss, der Anregung zu folgen.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 17.11.97

1. Die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt erfordert ein Sichtdreieck mit den Maßen 3,0 / 70 m.
2. Das Straßenbauamt stimmt dem Bau der Längsparkbuchten entlang der B 304 nur dann zu, wenn dabei die Fahrbahn nicht verschmälert wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss, die Anregungen anzunehmen und den Bebauungsplan sowie die Begründung entsprechend zu ändern.

Kreisbrandinspektion des Landkreises Ebersberg, Schreiben vom 08.11.97

Nach dem keine Anregungen vorgetragen werden die bauplanungsrechtlich relevant sind, beschloß der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das Schreiben als erledigt zu betrachten.

Schreiben der Rechtsanwälte Bötsch und Bergau vom 02.12.97

zu 1.

Es werden nach wie vor Bedenken gegen eine gemeinsame Tiefgarage für die beiden Grundstücke FINr. 122 u. 122/6 Gmkg. Ebersberg erhoben, da eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung nur dann möglich wird, wenn sich die beiden Eigentümer über die Errichtung und Benutzung einer gemeinsamen Tiefgarage einigen können. Nachdem der Stadt bekannt sei, dass es sich hier um zwei zerstrittene Brüder handelt und damit eine Einigung nicht erzielt werden könne, verstoße diese Festsetzung gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Aus diesem Grund sei es geboten, für die getrennten Grundstücke jeweils zwei getrennte Tiefgaragen auszuweisen, da sonst ohne Grenzregelung oder Umlegung eine Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan nicht möglich sei.

Von der Verwaltung wurde der Technische Ausschuss daran erinnert, daß diese Forderung bereits mit Schreiben vom 12.04.96 erhoben und vom TA in seiner Sitzung am 18.06.96 sowie vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.06.96 zurückgewiesen wurde. An der Sachlage hat sich bisher nichts verändert.

Die Errichtung von gemeinschaftlichen Tiefgaragen ist sowohl technisch als auch rechtlich lösbar.

Nach dem die Errichtung von zwei TG-Zu-/Abfahrten ortsplanerisch problematisch ist, kann auf das Zerwürfnis zwischen den Grundstückseigentümern nicht Rücksicht genommen werden. Wegen des Bruderzwistes eine ortsplanerisch nicht zu vertretende Lösung festzusetzen, wäre nicht verantwortbar. Im übrigen erfordert eine gerechte Abwägung nicht die Berücksichtigung privater Differenzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, in Kenntnis der persönlichen Differenzen den ortsplanerischen Belangen Vorrang einzuräumen und die Festsetzung einer Tiefgaragenzufahrt über den Schwedenanger abzulehnen.

zu 2)

Es wird auf die Unrichtigkeit der Grund- und Geschoßflächen hingewiesen.

Auf die offensichtlichen Fehler hat bereits das Landratsamt in Punkt 2) seines Schreibens aufmerksam gemacht.

Die entsprechende Berichtigung wurde bei der Behandlung der LRA-Anregungen beschlossen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss diese Anregung im Hinblick auf den Beschluß zum Schreiben des Landratsamtes als erledigt zu betrachten.

zu 3)

Es wird beantragt, im Erdgeschoß ebenfalls eine Wohnnutzung zuzulassen.

Unter Nr. 3 der Begründung zum Bebauungsplan ist dargestellt, daß die Münchener Straße nach Verlegung der B 304 zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich umgestaltet werden soll. Im EG muß deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, im EG der Gebäude Läden unterzubringen.

Derzeit ist aufgrund der starken Verkehrsbelastung und des unmittelbar am Gebäude vorbeiführenden Gehweges die Wohnqualität im EG stark eingeschränkt. Es ist daher sinnvoll, die im Mischgebiet ohnehin notwendige Mischung von Wohnen und Gewerbe so festzusetzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Antrag aus den o.g. Gründen nicht anzunehmen.

4) 1. Absatz

Der Einwand richtet sich gegen den im Süden geplanten Fußweg. Die Planung verstoße gegen eine gerechte Abwägung, da private Eigentümer möglichst gleich belastet werden müssen.

Auch diese Einwände waren bereits Gegenstand der Beratungen im TA am 18.6.1996 bzw. StR am 25.6.1996. Ortsplanerische Gründe sowie auch die Sicherheit der künftigen Benutzer sprechen für eine Beibehaltung der Planung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss unter Hinweis auf die im TA am 18.6.1996 und Stadtrat am 25.6.1996 angeführten Gründe die Planung nicht zu ändern, auch wenn dadurch die geforderte Gleichbelastung hinsichtlich der Grundabtretung nicht möglich ist.

zu 4) 2. Absatz

Es wird angeführt, daß die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Süden des Grundstückes sowie das Pflanzgebot für 7 Bäume gegen das Abwägungsgebot verstoße und unverhältnismäßig seien.

Mit diesen Festsetzungen soll neben einer ortsplanerisch notwendigen Durchgrünung u.a. auch ein gewisser Ausgleich für den Eingriff geschaffen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Festsetzungen nicht zu verändern, da die Durchgrünung als ortsplanerisch äußerst wichtig eingestuft wird. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot sowie gegen das Verbot der Unverhältnismäßigkeit kann nicht erkannt werden.

b) Billigungs- u. Auslegungsbeschluß

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Dabei können nur Anregungen zu den geänderten u. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Lfd.-Nr. 06

Bebauungsplan westlich der Blombergstraße / südlich der Münchener Straße Nr. 125,

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluß

a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Landratsamt Ebersberg, Schreiben v. 08.01.98

zu 1.

Der Bebauungsplan sieht als Festsetzung max: 5 Wohnungseinheiten im gesamten Plangebiet vor. Im Hinblick auf die nicht mehr notwendige Teilungsgenehmigung wird vorgeschlagen, die Festsetzung so zu formulieren, daß auch bei nun genehmigungsfreier Grundstücksteilung eine klare Regelung gegeben ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Empfehlung anzunehmen und festzusetzen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 5 Wohnungseinheiten zulässig sind.

zu 2.

Das Landratsamt weist darauf hin, daß die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum Geh- u. Radweg über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Formulierung insoweit zu ändern.

zu 3.

Das Landratsamt begrüßt die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Hauptgebäude schlägt jedoch vor, anstelle der Pultdächer über den Carports flachgeneigte Satteldächer mit 12° Dachneigung festzusetzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss der Empfehlung zu folgen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

zu 4.

Das Landratsamt stellt fest, daß trotz der vorgelagerten Bebauung der Straßenverkehrslärm der B 304 die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit auf den Gebäudenordseiten und bei dem östlichsten Gebäude auch auf der Gebäude West- u. Ostseite um bis zu 4 dB (A) überschritten wird. Es schlägt daher vor, daß trotz der bereits nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigung noch folgende Festsetzung aufgenommen werden sollte:

„Schlafräume (incl. Kinderzimmer) sind auf der lärmabgewandten Gebäude-Südseite anzuordnen; Wohnräume im planerisch möglichen Rahmen.“

StR Berberich war der Ansicht, daß dadurch eine vernünftige Grundrißplanung kaum mehr möglich ist. Außerdem habe das Landratsamt die Baugenehmigung für die einzelnen Gebäude bereits erteilt, sodaß diese Festsetzung im Nachhinein wenig Sinn mache. Der Bebauungsplan sieht reines Wohngebiet vor. Danach gilt während der Nachtzeit ein Richtwert von 35 dB (A). Bei der Ausweisung eines allgem. Wohngebietes ist ein Richtwert

von 40 dB (A) zur Nachtzeit anzunehmen. Nach den Berechnungen des Landratsamtes wäre dieser Richtwert eingehalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die von Landratsamt vorgeschlagene Festsetzung nicht aufzunehmen, da zwar die Richtwerte für ein reines Wohngebiet, nicht jedoch für ein allgem. Wohngebiet überschritten sind. Ein gesundes Wohnen ist daher auch ohne diese Festsetzung möglich. Die vom Landratsamt vorgeschlagene Festsetzung ist jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu 5.

Hier sind redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgeschlagen, die sich nicht auf die Festsetzungen auswirken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben v. 10.12.97

Das Wasserwirtschaftsamt erhebt keine Bedenken und weist außerdem darauf hin, daß im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

Außerdem sollte zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers die Flächenversiegelungen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden.

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen, wonach die Verkehrsflächen mit einem sickerfähigen Belag zu versehen sind. Außerdem wurden die zu befestigenden Flächen auf das Mindestmaß begrenzt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregungen als erledigt zu betrachten.

Isar-Amperwerke AG, Schreiben v. 04.12.97

Es wird gebeten, die zur Versorgung der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke möglichst in den Zäunen zu integrieren und eine entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Nachdem der Bebauungsplan Zäune im Bereich der Vorgärten untersagt, kann der Anregung bereits aus diesem Grund nicht nachgekommen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregung als erledigt zu betrachten.

Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg, Schreiben v. 02.12.97

Die hier vorgetragenen Anregungen sind, soweit sie bauplanungsrechtlich relevant sind, beachtet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregungen als erledigt zu betrachten.

EMH Wohnbau GmbH, Schreiben v. 10.12.97

Die EMH Wohnbau GmbH ist Eigentümer des Grundstückes und legt „Einspruch“ gegen den Bebauungsplan ein. Die im o.g. Schreiben angekündigte Begründung ist bis zum Sitzungstag nicht eingegangen. Außerdem wird darauf verwiesen, daß die EMH Wohnbau GmbH im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich genehmigten Bauanträgen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkannt hat.

Einstimmig mit 9 :0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss das Schreiben der EMH als erledigt zu betrachten.

██████████ vertreten durch die Kanzlei Appl, Schreiben v. 19.12.97

Es werden Einwendungen gegen den geplanten Geh-u. Radweg erhoben, der entlang der Ostseite des Baugrundstückes bzw. entlang der Westseite des Grundstückes der Eheleute Krug festgesetzt ist. Es wird darauf hingewiesen, daß die Trasse des geplanten Geh-u. Radweges über ein durch Dienstbarkeiten gesichertes Bauverbot auf dem Baugrundstück verläuft. Es sei daher rechtlich geboten und auch zweckmäßig, das Bauverbot zugunsten der Eheleute Krug im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Sie kündigen in jedem Fall eine Zivilklage gegen den Bauherrn an, sollte die Stadt im Bebauungsplan den Weg festsetzen.

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, daß die Eheleute Krug die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung angefochten haben, die Klage aber durch das Bayer. Verwaltungsgericht, München mit Urteil vom 01.10.97 abgewiesen wurde. Dabei wurde festgestellt, daß der geplante Geh-u. Radweg grundsätzlich keine Abstandsflächen einhalten muß, da es sich nicht um ein Gebäude handelt. Außerdem ist das Gericht der Ansicht, daß sich ein Fuß-u. Radweg in ein reines Wohngebiet einfügt. Die durch die Fußgänger u-. Radfahrer entstehenden Belästigungen sind von Bewohnern des reines Wohngebiets grundsätzlich hinzunehmen. Der Stadt wird dabei auch bestätigt, daß der geplante Fuß-u. Radweg sachgerecht ist.

Einstimmig mit 9 :0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss am geplanten Fuß-u. Radweg festzuhalten. Damit soll einerseits eine möglichst gefahrlose und auch fußläufige Verbindung zu den Geschäften der Realschule und dem Kindergarten im Stadtteil Hupfauer Höhe geschaffen werden. Außerdem ist damit auch eine kürzere Verbindung zum S-Bahnhof möglich. Mit der Anlegung von Geh-u. Radwegen verfolgt die Stadt u.a. das Ziel, daß die Benutzung von Kraftfahrzeugen eingeschränkt wird. Außerdem soll damit den Vorgaben der Agenda 21 Band I, 6 Nr. 3.1 Rechnung getragen werden. Im Hinblick darauf wird den öffentlichen Belangen der Vorrang vor den privaten Belangen eingeräumt.

b) Billigungs- u. Auslegungsbeschluß

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 07

Bebauungsplanänderung an der Weinleite Nr. 137;
Billigungs- und Auslegungsbeschluß

öffentlich

Entsprechend dem Beschluss des Technischen Ausschusses vom 22.04.97 wurde zwischenzeitlich ein Bestandsplan der Benediktinerstraße / An der Weinleite gefertigt, der Grundlage für die in der Zeit vom 08.12.97 - 07.01.98 durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB war. In diesem Verfahren waren die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht beteiligt. Im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Planentwurf i.d.F.v. 06.10.1997 zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 08

Bekanntgaben:

a) Weiterleitung nach Geschäftsordnung:

████████████████████

Neuanbringung und Austausch von Werbeanlagen auf dem Grundstück FINr. 804, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 17

████████████████████

Errichtung und Betrieb einer Deponiegasverstromungsanlage auf dem Grundstück FINr. 1193, Gmkg. Ebersberg, an der Schafweide

Lfd.-Nr. 09

Verschiedenes

- a) [REDACTED]
 Bauantrag zur Errichtung eines DHH mit Garagenstellplatz auf dem Grundstück FINr. 1037/16, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg
- b) [REDACTED]
 Bauantrag zur Errichtung einer DHH mit Einliegerwohnung und einem Garagenstellplatz auf dem Grundstück FINR. 1037/16, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg

öffentlich

Der Antrag wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.12.97 behandelt, wobei wegen der geplanten Abweichungen von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 73 die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt wurde.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass die nun vorliegenden Anträge dem TA-Beschluss vom 09.12.97 entsprechen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss gem. Art. 64 Abs. 1 Satz 1 c BayBO das Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Einer Befreiung von den Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird zugestimmt.

Die Erschließung im Sinne des BauGB ist gesichert.

Lfd.-Nr. 9

Verschiedenes

- c) Errichtung des 4. Kindergarten am Eggerfeld
 öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss von der Besprechung bei der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern über die Zulassung von Generalunternehmern.

Laut Auskunft der VOB-Stelle ist es möglich, Generalunternehmer zuzulassen. Bei der Angebotseröffnung ist jedoch ein bestimmtes Verfahren zu beachten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss bei der Angebotsabgabe auch Generalunternehmer zuzulassen.

Lfd.-Nr. 10

Gewerbepark;
Errichtung eines Heimwerkermarktes - Sachstandsbericht
öffentliche (geladen als nichtöffentlich)

Der Technische Ausschuß war sich auf Empfehlung von Bgm. Brilmayer einig, den TOP Nr. 12 des nichtöffentlichen Teils öffentlich zu behandeln, da Gründe der Geheimhaltung nicht vorliegen.

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplan Nr. 122 - Gewerbepark
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen
b) weiteres Verfahren

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen

Hierzu wird auf den Beschluß des Technischen Ausschusses vom 09.12.97, TOP 13 zum Schreiben der Höheren Landesplanungsbehörde v. 05.11.97 bzw. des Regionalen Planungsverbandes v. 26.11.97, verwiesen.

Entsprechend dem Vorschlag des Technischen Ausschusses wurden die Einwände gegen die geringe Verkaufsfläche in der Besprechung vom 16.12.97 vorgebracht. Am 18.12.97 wurden der Stadt die aus landesplanerischer Sicht möglichen Warengruppen und Verkaufsflächen mitgeteilt, die ohne raumordnerische Überprüfung zulässig wären.

Textil		2000 qm
Schuhe		550 qm
Sportartikel		380 qm
Elektrowaren	a) Haushaltelektroartikel (weiße Ware)	350 qm
	b) Unterhaltungselektronik einschl. Computer (braune Ware)	400 qm
Zusammen	jedoch maximal	700 qm.
Kfz-Zubehör		280 qm
Drogerieartikel		600 qm

Außerdem wies Herr Konzmann daraufhin,
dass neben einem Baumarkt (BM) mit 3.000 qm
und einem Gatencenter (GC) von 2.000 qm
maximal weitere 1.000 qm
Verkaufsfläche für die oben angeführten Warengruppen ohne weitere Prüfung möglich sind.

Sollte sich diese zusätzliche Warengruppe ausschl. auf Textil beziehen, könnte ohne erneute Prüfung die Verkaufsfläche anstelle der o.a. 1.000 qm auf 2.000 qm erhöht werden.

Der Technische Ausschuß wurde davon unterrichtet, daß der Grundstückseigentümer einer solchen Festlegung zustimme.

StRin Platzer sprach sich dafür aus, auch Lebensmittel zuzulassen.

StR Mühlfenzl befürchtete durch die Abwanderung des Aldi-Lebensmittelladens an die Münchener Str., und die nunmehr geplante Einzelhandelsstruktur im Gewerbepark eine Schwächung des Marienplatzes.

StR Ostermeier wies darauf hin, daß ein Baumarkt im Gewerbepark nur dann angesiedelt werden könne, wenn auch genügend sonstige Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich des Baumarktes gegeben sind.

Bgm. Brilmayer erläuterte, daß aufgrund des jetzt noch wirksamen Bebauungsplanes alle Einzelhandelsgeschäfte bis etwa 700 qm im Gewerbepark zulässig sind und damit ein wesentlich größerer Schaden für den Marienplatz verursacht werden könnte.

StR Riedl stellte fest, daß die Geschäfte der Innenstadt nicht die gesamte Nachfrage abdecken und daher eine Ergänzung im Gewerbepark richtig ist. Zudem sollte versucht werden, den Bereich südlich des Marienplatzes für eine geschäftliche Nutzung zu aktivieren.

Nach Abschluß der Beratungen beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 :0 Stimmen die von der Höheren Landesplanungsbehörde vorgegebenen Warengruppen und Verkaufsflächen festzusetzen.

Riedmaier Florian, Schreiben vom 29.12.97

Mit o.g. Schreiben beschwert sich Hr. Riedmaier, daß seine Anregungen vom 26.11.97 nicht formgerecht bzw. vollständig in der TA-Sitzung am 09.12.97 behandelt worden seien. Er bittet hierzu um schriftliche Stellungnahme.

Auf telef. Nachfrage erläuterte Hr. Riedmaier, daß sein Einwand hinsichtlich des Standortes der Wertstoffsammelstelle nicht behandelt worden sei.

Von der Verwaltung wurde bestätigt, daß der Einwand gegen den Standort der Wertstoffcontainer versehentlich nicht behandelt worden ist.

Hr. Riedmaier wendet sich gegen den Standort auf der gegenüberliegenden Seite seines Grundstückes FINr. 1430/2 mit folgender Begründung:

„Der neue Platz ist ohne Parkplätze und auf fremden Grundstück geplant. Die dafür entstehenden Kosten für z.B. Kauf oder Pachtzins der benötigten Fläche, erhöhen den Aufwand der Stadt. Bei Verwendung eines eigenen Grundstückes wie z.B. links am Ende der Sportparkstr. wären diese Kosten vermeidbar. Außerdem wäre der Bau einer geschlossenen Hütte auf diesem Areal dringendst notwendig, um dem Lärm bei der Entsorgung entgegenzuwirken, was natürlich wiederum Kosten mit sich bringt.“

Der Technische Ausschuß wurde von der Verwaltung unterrichtet, daß dieser Standort bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzt ist. Insoweit wird der Bebauungsplan Nr. 95 durch den Bebauungsplan Nr. 122 nicht geändert.

Im Übrigen ist der festgesetzte Standort im Eigentum der Stadt. Die von Hr. Riedmaier angesprochenen Kosten fallen daher nicht an, sodaß sich der Einwand insoweit erledigt hat.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß diesen Einwand als erledigt zu betrachten.

Der im Bebauungsplan Nr. 95 bereits festgesetzte Standort für Wertstoffcontainer ist für die Entsorgung des Gebietes notwendig und zulässig.

Über die Art der Einhausung trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Sie wird daher im Rahmen des konkreten Bauantrages festgelegt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Anregungen als erledigt zu betrachten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.30 Uhr

Ebersberg, den 03.03.1998

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer