

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 10.02.1998

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten 2. Bgm. Anhalt und StR Mühlfenzl.


Als Zuhörer nahmen die Stadträtinnen Gruber und Hülser sowie die Stadträte Abinger und Krug an der Sitzung teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Prigo / Deierling

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

Lfd.-Nr. 01


Voranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 841/6, Gmkg. Ebersberg, in der Floßmannstr.

öffentlich

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Wohnhaus abzurechen und dafür ein Einfamilienhaus in E + D mit Satteldach zu errichten. Das geplante Wohnhaus soll die Maße 9,21 m x 10,16 m haben. Die Dachneigung liegt bei 35 Grad.

Die Garage mit Satteldach an der östlichen Grundstücksgrenze wird profilgleich an die bereits bestehende Nachbargarage angebaut.

Das Vorhaben ist nach den einfachen Bebauungsplänen Nr. 10 und 13 sowie nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stadtbaumeister Wiedeck stellte fest, daß sich das geplante Vorhaben gut in die Umgebung einfügt. Eine Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne ist allerdings erforderlich, da die Bebauungspläne eine Dachneigung von 28 Grad vorschreiben.

Er empfahl, der Voranfrage unter nachfolgenden Bedingungen zuzustimmen:

- a) Die Dachneigung ist von 35 auf 30 Grad zu reduzieren.
- b) Die Garage ist mit einem Flachdach zu errichten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der Voranfrage unter Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne und unter den von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Bedingungen zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 02

Vorbescheid zur Errichtung von 3 Dreispännern auf den Grundstücken FINr. 709, 709/4,
Gmkg. Ebersberg, Adalbergasse 2-4

öffentlich

Eine Voranfrage wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 30.09.97, Top 2, behandelt und eine Zustimmung zu einem formellen Antrag auf der Basis der Variante 1 (4 Doppelhäuser, 8 Garagen, 8 Stellplätze vor den Garagen und 3 zusätzliche oberirdische Stellplätze) und der Variante 2 (3 Dreispänner ing. 9 WE, 9 Garagen, 9 Stellplätze vor den Garagen und 3 zusätzliche oberirdische Stellplätze) nicht in Aussicht gestellt.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß der Ausschuß damals die beiden Varianten abgelehnt habe, da zum einen zweifelhaft war, ob sich die geplante Bebauung nach § 34 BauGB einfügt. Auch wurde die Erschließung für beide Varianten aufgrund der schmalen Adalbergasse als nicht gesichert angesehen. Insbesondere fehlte es an einer ausreichenden Wendemöglichkeit. Außerdem wurde der Wohnweg, der auch als Zufahrt zu den Garagen dienen sollte, als zu lang und schmal angesehen.

Der nun vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von 3 Dreispännern (9 WE), 9 Garagen und 4 Besucherstellplätzen vor.

Die Wohngebäude sollen in E + I + ausbaubares Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 35 Grad errichtet werden.

Von den 9 Garagen sollen 5 Garagen zwischen den Häusern gebaut werden und restlichen 4 Garagen sollen neben der Adalbergasse entstehen.

Der Wendehammer an der Adalbergasse soll 12 m haben. Der Wohnweg zu den Häusern, der gleichzeitig als Zufahrt zu den 5 Garagen genutzt werden soll, hat eine Breite von 3 m.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, daß der Antragsteller von den im TA am 30.09.97 vorgestellten Varianten nun die dichtere Variante gewählt habe. Er erklärte, daß das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Eine Bebauung mit Dreispännern ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. In der näheren Umgebung sind Wohnhäuser mit II + D vorhanden. Jedoch beträgt die Dachneigung bei diesen Wohnhäusern max. 30 Grad.

Auch darf der Steinmetzbetrieb Baumann durch die heranrückende neue Bebauung in seinem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

Unabhängig davon ist die Erschließung für das geplante Vorhaben aufgrund der schmalen Adalbergasse als nicht gesichert anzusehen. Der nun am Ende der Adalbergasse vorgesehene Wendehammer ist mit seinen 12 m zu klein. Der Wendehammer muß mindestens 14 m sein. Ein Auto darf aber in diesem Bereich nicht stehen, da es sonst mit dem Wenden vorbei ist. Auch wird das Ausparken aus den Besucherstellplätzen für einen Kfz.-Führer sehr schwierig, da die Adalbergasse nur 5 m breit ist und die Plätze direkt an diese Straßen angrenzen. Der 90 m lange Wohnweg soll zum einen als Zufahrt für die im nörd-östlichen Teil des Baugrundstücks liegenden Garagen dienen und zum anderen soll er von den Bewohner der geplanten Dreispänner als Fuß- und Radweg genutzt werden. Da keine Ausweichen im Bereich des Weges vorhanden sind, ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Der Wohnweg sollte daher mindestens eine Breite von 3,50 m haben. Abschließend meinte er, daß der Wohnweg mit seinen 90 m zu lang ist.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl dem Ausschuß, den Antrag auf Vorbescheid in der vorliegenden Form abzulehnen, da die geplante Bebauung im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu dicht ist und die Erschließung für diese Bauungsvariante aufgrund der schmalen Adalbergasse als nicht gesichert anzusehen ist.

Auf Anfrage erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, daß der Antragsteller keine Tiefgarage errichten wolle.

Stadtrat Riedl machte deutlich, daß auch er die geplante Bebauung im Vergleich zur umliegenden Bebauung als zu dicht empfinde. Er äußerte die Befürchtung, wenn der Ausschuß jetzt 9 Wohneinheiten auf den o.g. Grundstücken genehmige, dann später Schritt für Schritt die 10. oder 11. Wohneinheit hinzukommt. Er sprach sich für eine Reduzierung der Wohneinheiten aus.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 9 : 0 Stimmen den Vorbescheidsantrag in der vorliegenden Form aus vorgenannten Gründen abzulehnen.

Lfd.-Nr. 03

Landkreis Ebersberg;
Vorbescheid zur Erweiterung des Landratsamtes auf dem Grundstück FINr. 712, Gmkg.
Ebersberg, Eichthalstr. 5 (1. Bauabschnitt)

öffentlich

Der Antrag wurde bereits in der TA-Sitzung am 21.05.96, lfd.-Nr. 1905, behandelt und überwiegend aus gestalterischen Gründen abgelehnt. Die Erweiterung am geplanten Standort wurde jedoch nicht in Frage gestellt. Gefordert wurde aber auch die Abtretung an der Südwestecke entsprechend dem Bebauungsplan bzw. den Planungen des Architekten Immich, um eine den Verkehrserfordernissen entsprechende Neugestaltung zu ermöglichen.

Der Landkreis beabsichtigt den Abbruch des Parkdecks und die Erweiterung des Landratsamtes nach Norden um ca. 24 Büroeinheiten. Eine wie bisher von der Eichthalstraße erschlossene Tiefgarage für Dienstfahrzeuge ist im Untergeschoß geplant; die zusätzlich erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher können bis zur abschließenden Klärung der Stellplatzfrage (z.B. durch Errichtung eines Parkdecks bei der S-Bahn) auf den befestigten Flächen westlich des Kuhstalles vorgehalten werden.

Der Baubestand soll im Fassaden- und Dachbereich gestalterisch überarbeitet werden, um eine einheitliche, aber in sich differenzierte äußere Erscheinung des vergrößerten Baukörpers zu erzielen. Die in den Planunterlagen dargestellten Baukörperalternativen und Fassadengestaltungen sind lediglich Vorschläge, die durchaus noch geändert (siehe Schreiben vom LRA vom 08.01.98) werden können.

Im Bebauungsplan „Innenstadt“ wurden auf der Basis einer inzwischen überholten Konzeption zur Landratsamterweiterung Festsetzungen zur Baukörperlage und -größe sowie Baugestaltung getroffen, die vom jetzigen Projekt natürlich nicht mehr eingehalten werden können.

Im Bereich des geplanten 1. Bauabschnittes sieht der gültige Bebauungsplan einen zweigeschossigen Sattel- und Pultdachbaukörper senkrecht zur Eichthalstraße vor, der an den viergeschossigen Baubestand mit einem Verbindungsbau angebunden ist. Alle nachfolgend vorgestellten Alternativen dieses Vorbescheidsantrages überschreiten zumindest geringfügig die festgesetzten Baugrenzen und weichen hinsichtlich der Geschoßzahl und der Dachform vom Bebauungsplan ab.

Alternative A:

Der 1. BA wird straßenseitig durch deutliche Höhensprünge (i.d.R. 2-geschossig / Turm 4-geschoßig) und Grundrißversätze im Volumen stark differenziert. Der Sitzungssaal soll nach Osten und Süden vergrößert werden. Diese rückseitige Erweiterung wird 3-geschoßig. Als Dachform ist ein nach innen geneigtes Pultdach geplant.

Der langgestreckte östliche Büroneubau endet analog dem 1. BA. Die Ausformung der Neubauten führt zu einer Auflockerung der bestehenden strengen Baukörper.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, daß diese Alternative A nicht dem Bebauungsplan Nr. 88 entspricht und nachfolgende Befreiungen erforderlich sind:.

1. Baugrenzenüberschreitung im Bereich der Anbindung des neuen Baukörpers.
2. Erhöhung der Geschößzahl von 2 auf 3 bzw. 2 auf 4 Vollgeschosse.
3. Baugrenzenüberschreitung nach Norden.

Alternative B:

Der 1. BA stellt sich entsprechend der Vorstellung des Bebauungsplanes als allerdings höherer Querbau (3-geschossig) mit einem satteldachartigen Aufbau dar; ein vergleichbares zweites Dachelement markiert den vergrößerten Sitzungssaal. Der Baubestand an der Eichthalstraße erhält einen attikaähnlichen oberen Anschluß. Der langgestreckte östliche Büroneubau weist an seinen Endpunkten deutliche Differenzierungen auf.

Stadtbaumeister Wiedeck machte darauf aufmerksam, daß für die Erhöhung der Geschößzahl von 2 auf 3 Vollgeschosse eine Befreiung notwendig ist. Auch gibt es hier, wie auch bereits bei Alternative A, keinen rückspringenden Zwischenbau. Vielmehr wird der Erweiterungsbau direkt an den Bestand angebaut und dadurch die Baugrenzen in diesem Bereich überschritten. Auch hierfür ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Alternative C:

Der 1. BA wird mittels einer andersartigen neuen Fassadengestaltung des obersten Geschößes an den Baubestand angebunden. Durch Dachaufbauten soll die Härte des Baublocks aufgelöst werden. Der Sitzungssaal soll nach Osten erweitert werden. Der langgestreckte östliche Büroneubau gleicht der Lösung in Alternative B.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß für die Erhöhung der Geschößzahl von 2 auf 3 Vollgeschosse eine Befreiung erforderlich ist. Da auch hier der Erweiterungsbau an den Bestand direkt angebaut wird, gibt es keinen rückspringenden Zwischenbau, für die Überschreitung der Baugrenzen in diesem Bereich ist eine Befreiung erforderlich.

Stellplatznachweis:

Stadtbaumeister Wiedeck machte darauf aufmerksam, daß laut Stellplatznachweis vom 08.01.98 derzeit 120 Stellplätze vorhanden sind, die nun auf 103 Stellplätze verringert werden sollen. Bereits jetzt ist der Stellplatzbedarf nicht befriedigend gedeckt. Eine weitere Reduzierung erscheint daher nicht sinnvoll. Aufgrund der gegebenen Situation ist auch die Heranziehung der Stellplatzrichtlinien, nach denen bisher 76 Stellplätze und künftig 92 Stellplätze erforderlich werden, schlichtweg falsch. Das Stellplatzkonzept sollte überarbeitet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, der Alternative A unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 zuzustimmen, da sich diese Alternative wohl noch am besten einfügt. Abtretungen werden entsprechend dem Bebauungsplan an der Südwestecke erforderlich. Das Stellplatzkonzept ist noch zu überarbeiten und ein entsprechender Vorschlag vorzulegen. Desweiteren bat er um Vorlage bzw. Vorstellung eines Gesamtkonzepts durch das Landratsamt, da dieser Vorbescheidsantrag nur den 1.BA betreffe. In diesem Gesamtkonzept sind auch die Verkehrsbeziehungen darzustellen. Denn

erst nach Vorstellung des Gesamtkonzepts kann eine Bebauungsplanänderung eingeleitet werden.

Abschließend riet Stadtbaumeister Wiedeck dem Landkreis, die Nachbarteilung nachzuholen.

3. Bgm. Ried bemängelte, daß die vom Ausschuß im Jahr 1996 geforderte Zäsur zwischen den Gebäuden nicht umgesetzt wurde. Eine Durchsicht zwischen den Gebäuden sei aber nötig. Abschließend meinte er, dass er sich aus den schlechten drei Varianten noch am ehesten mit der Variante A anfreunden könne.

Stadtrat Riedl fand, daß keine der vorgelegten Varianten aus städtebaulicher und architektonischer Sicht akzeptabel sei. Er bemängelt auch, daß der Antragsteller die vom architektonisch Ausschuß am 21.05.96 geforderte Zäsur zwischen den Gebäuden nicht umgesetzt habe. Eine Durchsicht zwischen den Gebäuden aus Glas oder ähnlichen Materialien sei aber dringend notwendig. Auch zeigte er sich enttäuscht darüber, daß der Antragssteller an die Vorschläge des Ausschusses später keinerlei Gedanken mehr verschwendet habe. Abschließend meinte er, daß sich der geplante Anbau gestalterisch nicht am Baubestand orientieren sollte, sondern am nördliche Nachbargebäude (AOK). Auch sollte die Zahl der vorhandenen Stellplätze nicht verringert werden, da der Stellplatzbedarf bereits jetzt schon nicht befriedigend gedeckt sei.

Stadträtin Platzer zeigte sich enttäuscht über die vorgelegten Bebauungsvarianten und meinte, daß sie keiner der Varianten zustimmen könne. Sie fand, daß sich der geplante Erweiterungsbau in gestalterischer Hinsicht an der AOK und nicht am Baubestand LRA orientieren sollte. Auch meinte sie, daß die Dachform geändert werden sollte.

Bgm. Brilmayer erklärte, daß der Baubestand durch den geplanten Anbau nicht wesentlich verändert werde, aber der gültige Bebauungsplan Nr. 88 an dieser Stelle ausdrücklich die Erweiterung des Landratsamtes vorsieht und somit dem Antragsteller dieses Baurecht zustünde. Er machte darauf aufmerksam, daß einige Abteilungen des Landratsamtes bereits jetzt ausgelagert sind und dies das Landratsamt jedes Jahr ca. 860.000,00 DM Miete koste. Man wird an dieser Stelle auch nie mehr die Ideallösung bekommen.

Er meinte, daß er sich mit der Variante A am ehesten anfreunden könne. Es ist aber notwendig, die Gesamtfassade des Landratsamtes zu verbessern. Durch die Anordnung des 4-geschossigen Turms in der Mitte zwischen Alt- und Neubau komme auch die vom Ausschuß 96 gewünschte Zäsur wohl am ehesten zum Ausdruck. Man müsse sich nun entscheiden, ob diese Zäsur ausreiche oder nicht. Abschließend machte er nochmal darauf aufmerksam, daß Baurecht besteht und der Ausschuß nun zum Erweiterungsbau nicht nein sagen könne. Vielmehr sollte sich der Ausschuß heute für eine Bebauungsalternative entscheiden und dem Antragsteller hierzu konkrete Vorgaben mitgeben.

Stadtrat Berberich erklärte, daß auf dem Areal Baurecht bestehe und der Anbau auch eine Kostenfrage sei. Wenn die Gesamtfassade des Landratsamtes verbessert werde, könne er sich mit der Variante A anfreunden. Evtl. würde auch eine geänderte Dachform etwas verbessern.

Stadtrat Ostermaier teilte weitgehend die Meinung von 1. Bürgermeister Brilmayer, meinte aber, daß der 4-geschossige massive Turm transparent gestaltet werden muß.

Stadtrat Schuder fand die Variante B, darin endet der Anbau in Richtung AOK in einem Kopfgebäude, nicht schlecht, da diese Variante wohl vom Grundsatz her noch am ehesten dem Bebauungsplan entspricht. Jedoch sollte dieses Kopfgebäude um 1 m bis 1,50 m nach Osten verschwenkt werden, um damit die geforderte Zäsur zu schaffen .

Stadträtin Portenlänger wies auf die erhebliche Bedeutung des Gebäudes hin und bedauerte, daß durch die vorgelegten Bebauungsvarianten das als ortsplanerisch

Fehlleistung erkannte Landratsamt nunmehr im gleichen Stil erweitert werde. In gestalterische Hinsicht sollte man sich an der AOK orientieren und nicht am Baubestand. Abschließend meinte sie, daß es wichtig sei, die Planung in ein Gesamtkonzept einzubinden, denn an dieser Stelle könne man sich kein Flickwerk leisten.

Stadtrat Riedl fand, daß der TA diesen Vorbescheidsantrag zurückweisen sollte und dem Antragsteller die Überarbeitung empfehlen sollte. Im Rahmen einer Sondersitzung könnte dann das Gesamtkonzept und die überarbeiteten Vorschläge des Landratsamtes behandelt werden.

Stadtrat Berberich fand, daß der jetzt bestehende Durchgang von Ost nach West auch nach Verwirklichung des Erweiterungsbaues noch möglich sein sollte. Er schlug daher vor, zwischen Alt- und Neubau eine Fußgängerpassade zu errichten.

Über die Variante C wurde nicht diskutiert, da diese Variante für den Ausschuß nicht in Frage kommt.

Nach eingehender Beratung war sich der Technische Ausschuß einig, daß auch die Variante A nicht in Frage kommt und lehnte diese mit 7 : 2 Stimmen ab.


Mit 8 : 1 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der Variante B unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter der Bedingung zuzustimmen, daß das Kopfgebäude, wie von Stadtrat Schuder vorgeschlagen, um 1 m bis 1,50 nach Osten verschoben wird.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß, daß

- a) die Errichtung einer Fußgängerpassage zwischen Alt- und Neubau zu untersuchen ist,*
- b) die Fassadengestaltung zu überarbeiten ist,*
- c) bei der Dachform ist zu untersuchen, ob die Dachneigung nicht nach außen geneigt werden kann*
- d) ein Gesamtkonzept, mit Aufzeigung der Verkehrsbeziehungen, und der Andienung einschl. Parkierung noch vorzulegen ist; dabei ist zu berücksichtigen, daß die Fußgänger Verbindung in Richtung Bahnhof erhalten bleiben soll und entsprechend gesichert wird,*
- e) Abtretungen an der Südwestecke des Grundstückes entsprechend dem Bebauungsplan bzw. den Planungen des Architekten Immich zu sichern sind.*

Ein Gespräch zwischen Antragsteller und Stadt ist notwendig.

Lfd.-Nr. 04

 Vorbescheid zur Klärung der Bebaubarkeit mit einem Austragshaus auf dem Grundstück FINr. 1624, Gmkg. Ebersberg, Eggsee

öffentlich

Geplant ist die Errichtung eines Austragshauses auf dem o.g. Grundstück. Hierfür werden vom Antragsteller zwei mögliche Standorte vorgeschlagen. Der 1. Standort für das geplante Austragshaus ist östlich neben dem elterlichen Bauernhof auf der Anhöhe. Der 2. Standort für das geplante Vorhaben ist südlich vom elterlichen Wohnhaus auch teilweise auf der Anhöhe.

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, daß laut Auskunft von Herrn Dr. Weiß (Jurist im Landratsamt) vom 13.11.97 die Errichtung eines Austragshauses auf dem o.g. Grundstück grundsätzlich zulässig ist. Die öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB aber nicht entgegen stehen dürfen (Landschaftsbild). Um die öffentlichen Belange bewerten zu

können, fand am 25.11.97 eine Besichtigung vor Ort statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen Herr ORR Dr. Weiß und Herr KBM Matiaske vom Landratsamt, die Stadt und der Antragsteller teil. Bei dieser Besprechung bestand Einigkeit darüber, daß anstelle der südlich des Hofes liegenden Garagen ein Austragshaus grundsätzlich befürwortet wird. Die Garagen könnten im Unterschoß des Austragshauses eingerichtet werden. Insgesamt würde dadurch eine Verbesserung erreicht werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß die vom Antragsteller vorgeschlagenen Standorte zum Großteil auf der Anhöhe liegen. Diese Standpunkte sind aufgrund der vorgelegten Unterlagen höhenmäßig nicht beurteilbar. Er schlug daher vor, daß die Beurteilung dieser zwei Standortvarianten anläßlich einer Ortsbesichtigung erfolgen sollte. An dieser Ortsbesichtigung sollte dann die Stadt, das Landratsamt und der Bauwerber teilnehmen. Vom Bauwerber wären die Standorte entsprechend auszuflocken. Nach dieser Ortsbesichtigung sollte der Standort für das geplante Austragshaus nochmal im TA beraten werden.

Mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuß grundsätzlich die Errichtung eines Austragshauses auf dem o.g. Grundstück. Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der TA, vorerst keiner der vorgelegten Standortvarianten für das Austragshaus zuzustimmen, sondern diese Frage nach der Ortsbesichtigung weiterzubehandeln.

Lfd.-Nr. 05

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Boxenlaufstalles mit Bergehalle auf den Grundstücken FINr. 3092 u. 3056, Gmkg. Oberndorf, in Siegersdorf
hier:Tektur

öffentlich

Der Antrag wurde vom Antragsteller zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 06

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken FINr. 44/3 u. 45, Gmkg, Oberndorf, Langwied 9
hier:Tektur zur teilweisen Nutzungsänderung in Büro, Werkstatt und Lager

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß Frau Gebhard im Jahre 1995 für ihren Mann einen Handel mit Kfz- und Motorradteilen auf Katalogbasis am o.g. Wohnort angemeldet hat. Bei einer Vorsprache im Bauamt am 23.10.95 wurde Frau Gebhard darauf aufmerksam gemacht, daß eine Lagerung auch eine Nutzungsänderung erforderlich macht, eine Genehmigung hierzu aber nicht ohne weiteres erwartet werden kann. Sie wurde weiter darauf aufmerksam gemacht, daß das Abstellen und Ausschlichten alter Kfz keinesfalls geduldet würde.

Nunmehr möchte der Antragsteller einen Ersatzteil- und Reifenservice gründen. Ein Zimmer des bestehenden Wohnhauses soll in ein Büro und die Garage in eine Werkstatt mit Lager umgenutzt werden. Die Zufahrt zum geplanten Lager soll über eine Rampe erfolgen, die dann nordöstlich des Wohnhauses verlaufen soll.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt. Problematisch ist jedoch, daß aufgrund der Anordnung der Stellplätze ein Kfz-Führer teilweise rückwärts in die Gemeindestraße (Langwied/Oberndorf)

einfahren muß.

Dieses Vorhaben liegt im Außenbereich. Das geplante Vorhaben ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB dürfen durch ein solches Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß bei diesem Vorhaben eine Beeinträchtigung eines öffentlichen Belanges vorliegt, da das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Stadt befürchtet auch die Verfestigung des Gewerbebetriebes und nach Genehmigung des Vorhabens ist eine Ausweitung kaum noch zu begrenzen.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die vorliegende Nutzungsänderung aus vorgenannten Gründen abzulehnen.

Lfd.-Nr. 07

Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr.1794/27, Gmkg. Ebersberg,
Großvenedigerstr. 12 u. 12 a

öffentlich

Laut gültigem Bebauungsplan Nr. 124 ist pro Parzelle nur eine Wohnungseinheit zulässig. Der Antragsteller möchte auf dem o.g. Grundstück nunmehr zwei Wohneinheiten errichten. Hierfür ist allerdings eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß das Vorhaben alle sonstigen Auflagen des Bebauungsplanes erfüllt. Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben werden nachgewiesen. Abschließend erklärte er, daß Bezugsfälle nicht zu erwarten sind.

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

Lfd.-Nr. 08

██████████
Anbau eines Büroraumes an die Schreinerei, FINr. 2053/2, Gmkg. Oberndorf, Ruhensdorf 2
öffentlich

Der Antragsteller plant aus betrieblichen Gründen den Anbau eines Büros an die Südseite der bestehenden Schreinerei. Der Büroanbau hat die Maße 4 m x 11,70 m.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuß den vorliegenden Bauantrag. Ein zusätzlicher Stellplatz ist noch anzulegen.

Lfd.-Nr. 09

██████████
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 2469/6, Gmkg. Ebersberg,
Vordereggburg
öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte die Mitglieder des Technischen Ausschusses an die TA-Sitzung vom 16.09.97, Top 4, in der ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage behandelt wurde. Der Technische Ausschuß erteilte damals sein Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag mit den erforderlichen Befreiungen, da die Vorhaben des TA vom 29.07.97 erfüllt waren. Eine dieser Forderungen war, daß der geplante Neubau des Antragstellers auf Höhe der Südwand des Wohnhauses auf Grundstück FINr. 2469/7 (Sammer) endet.

Das Landratsamt wurde damals vom Ausschuß gebeten, die Garagenbreite zugunsten der nördlichen Grünfläche zu reduzieren. Desweiteren stimmte der TA damals dem Vorbescheidsantrag unter der Bedingung zu, daß die nördliche Grünfläche von einer Bebauung freigehalten wird.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte weiter, daß das Bauamt dringlich an den Bauherrn appelliert habe, die Garagenbreite zugunsten der nördlichen Grünfläche zu reduzieren.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht im wesentlichen dem genehmigten Vorbescheid vom 18.12.97, nur der geplante Erker an der Südseite des geplanten Neubaus weicht vom Vorbescheid ab. Da das Landratsamt die Garagenbreite nicht reduziert hat, beträgt die nördliche Grünfläche laut genehmigtem Vorbescheid nur 3 m.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß die Garagenbreite zugunsten der nördlichen Freifläche verschmälert werden sollte.

Er merkte weiter an, daß der geplante Erker an der Südseite des Neubaus vom genehmigten Vorbescheid abweiche und architektonisch nicht gut gelöst sei.

Er erinnerte die Mitglieder des Technischen Ausschusses an die Vorgaben des TA vom 29.07.97. Eine dieser Vorgaben war, daß der Neubau des Antragstellers auf Höhe der Südwand des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2469/7 (Sammer) endet. Durch den geplanten Ecker wird diese Forderung nicht erfüllt. Er empfahl daher, den Ecker an der Südseite des Neubaus abzulehnen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen. Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Erker an der Südseite des geplanten Neubaus aus vorgenannten Gründen abzulehnen. Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten, die Garagenbreite zugunsten der nördlichen Grünfläche zu verschmälern. Ein

Freiflächengestaltungsplan, in dem u.a. die Eingrünung der nördlichen Freifläche dargestellt ist, ist noch vorzulegen.

Lfd.-Nr.10

■■■■■■■■■■
Einfamilienhaus mit 2 Garagen auf dem Grundstück FINr. 1152, Gmkg. Oberndorf, Rinding
öffentlich

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich der Außenbereichssatzung Rinding.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß durch die geplante Doppelgarage die östliche Grenze der Außenbereichssatzung geringfügig überschritten wird. Die Überschreitung der Satzungsgrenze ist als unbedenklich anzusehen, dennoch ist eine Befreiung hierfür erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck machte darauf aufmerksam, daß die städtische Wasserleitung 30 m vor dem o.g. Grundstück endet. Die Kosten für die Verlängerung der Wasserleitung und für die Erstellung des Hausanschlusses sind vom Bauherrn zu tragen. Eine Vereinbarung für die Kostentragung der Verlängerung der Wasserleitung und der Erstellung des Hausanschlusses ist noch erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, daß bei künftigen Bauvorhaben im Osten von Rinding der Feld- und Waldweg zu schmal wird. An eine Verbreiterung des Weges ist dann zu denken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag zuzustimmen. Für die Überschreitung der östlichen Grenze der Außenbereichssatzung durch die Doppelgarage wird eine Befreiung erteilt. Die gesicherte Erschließung kann erst nach Abschluß der o.g. Vereinbarung bestätigt werden.

Lfd.-Nr. 11

■■■■■■■■■■
Erweiterung eines bestehenden PKW- Ausstellungsraumes auf dem Grundstück FINr.
1420/4, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Str. 15
öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, daß eine Voranfrage in dieser Angelegenheit in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.12.97, Top 3, behandelt wurde. Der TA hat damals der Voranfrage zugestimmt und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht die Erweiterung der Pkw-Ausstellungshalle nach Westen vor. Die Halle soll eine Größe von 186 qm und eine Höhe von 6 m haben. Desweiteren plant der Antragsteller im Norden die Errichtung einer eingeschossigen Waschhalle für Neuwagen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, daß durch die geplanten Vorhaben die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 sind hierfür erforderlich.

Er empfahl, dem Bauantrag unter nachfolgenden Bedingungen zuzustimmen:

- a) Ein Nachweis über GRZ und GFZ ist noch vorzulegen.
- b) Die Pläne sind durch Schnitte hinsichtlich Ausstellungshalle und Waschhalle zu ergänzen.
- c) Die Pläne sind im Grundriß und in den Schnitten ausreichend zu vermaßen.
- d) Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Ausbildung von Verkehrs- und Grünflächen ist noch vorzulegen.

Abschließend machte Stadtbaumeister Wiedeck darauf aufmerksam, daß im Bereich der geplanten Ausstellungshalle ein städtischer Kanal liegt, für den die dauernde Zugänglichkeit durch geeignete Sicherungen in rechtlicher und technischer Art gewährleistet sein muß.

Außerdem sind noch vom zuständigen FiVa die privatrechtlichen Voraussetzungen für die zur Verfügungstellung des städtischen Grundstückes festzulegen. Bei einem evtl. Grundstücksverkauf ist darauf zu achten, daß der Antragsteller auch die Fläche erwirbt, auf der die Abstandsfläche für seine geplante Ausstellungshalle zu liegen kommt.

Er erklärte weiter, daß für das Vorhaben 13 Stellplätze erforderlich sind, aber nur 12 nachgewiesen werden. Auf den Nachweis des fehlenden einen Stellplatzes verzichtet die Stadt, da im Bereich des Skilifts, der in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens liegt, genügend öffentliche Stellplätze vorhanden sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter den von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Bedingungen zuzustimmen. Auf den Nachweis des 13. Stellplatzes wird aus vorgenannten Gründen verzichtet. Die jederzeitige Zugänglichkeit zum städtischen Kanal ist noch in geeigneter Weise zu sichern. Der Bauantrag für das o.g. Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren behandelt. Bzgl. der Überlassung des Grundstückes wird die Angelegenheit an den FiVa verwiesen.

Lfd.-Nr. 12


Vorbescheid zum Neubau eines landwirtschaftlichen Geräteschuppens auf dem Grundstück
FINr. 1467, Gmkg. Ebersberg, Ludwigshöhe 5

öffentlich

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines landwirtschaftlichen Geräteschuppens im nordwestlichen Teil seines o.g. Grundstückes. Der Geräteschuppen soll E + I sein und die Maße 8 m x 16 m haben. Der First ist Ost-West. Die Firsthöhe beträgt 7,60 m und ist analog Bestand. Das Satteldach des Schuppens hat eine Neigung von 30 Grad.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl die Zustimmung zum Vorhaben unter der Voraussetzung, daß die Privilegierung durch das Landratsamt Ebersberg festgestellt wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Vorbescheid unter der Bedingung zuzustimmen, daß die Privilegierung des Vorhabens durch das Landratsamt Ebersberg festgestellt wird.

Lfd.-Nr. 13

Wohraumerweiterung und Terrassenüberdachung am Anwesen Abt-Williram-Str. 54,
FINr.937/1, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Wohnhaus soll im EG und OG etwas erweitert werden. Desweiteren soll die Terrasse (6,50 m x 3 m) überdacht werden. Die Terrassenüberdachung wird als Glas- und Metallkonstruktion ausgeführt.

Das Vorhaben widerspricht nicht dem einfachen Bebauungsplan Nr. 53.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuß den Bauantrag.

Lfd.-Nr. 14

Ebersberger Wohn-u. Gewerbebau GmbH;
Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Wohn-u. Geschäftshauses
auf dem Grundstück FINr. 55, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstr. 12

öffentlich

Geplant ist der Abbruch des Bestandes und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus soll auf dem bestehenden Grundriß entstehen und nur geringfügig nach Westen erweitert werden. Das geplante Gebäude wurde hinsichtlich seiner Firstrichtungen (Hauptfirst Nord-Süd u. Nebenfirst West-Ost) an den verbleibenden Bestand (Nachbaranwesen Bahnhofstraße 10) angepaßt.

Das Wohn- und Geschäftshaus soll in E + I + D (kein Vollgeschoß) mit einer Dachneigung von 30 und 45 Grad errichtet werden. Wobei das Erdgeschoß wohl mehr oder weniger als Kellergeschoß angesehen werden muß. An der Ostseite des geplanten Vorhabens ist noch ein Zwerchgiebel vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplan Nr. 88 (Innenstadt). Abweichend vom Bebauungsplan soll in der Südansicht ein Dachliegefenster zur Belichtung des Lichthofes eingebaut werden. Der geplante Neubau überschreitet im Westen die vom Bebauungsplan vorgesehene Baugrenze. Die vom Bebauungsplan vorgegebene Geschoßfläche (GF) von 190 qm wird überschritten. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 sind hierfür erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck machte darauf aufmerksam, daß im jetzt noch bestehenden Wohnhaus zwei Wohnungseinheiten drin sind und deshalb für die vom Antragsteller geplanten zwei Wohnungen keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Nur für den Laden müssen 1,43 abgerundet 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Dieser Stellplatz muß abgelöst werden.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf, daß die westlichen Nachbarn mit Schreiben 02.02.98 gegen des o.g. Vorhaben Einspruch eingelegt haben, da der Abstand zu ihrem Grundstück nicht eingehalten wurde. Abstandflächen wollen sie nicht übernehmen.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß der Bauherr die schwierige Aufgabe den Baukörper in diesem Bereich zu integrieren gut gelöst habe. Er meinte weiter, das der Vorschlag im Westabschnitt städtebaulich so richtig sei. Im Hinblick auf den Einspruch der westlichen Nachbarn meinte er, daß das Abstandsflächenproblem wohl lösbar ist.

Abschließend fand er, daß der Südgiebel des Neubaus, wie bereits der Nordgiebel des Nachbarhauses, ein Krüppelwalm haben sollte.

Stadtrat Berberich erklärte, daß das Vorhaben städtebauliche gut gelöst sei. Im Hinblick auf die Überschreitung der GF verwies er jedoch auf die zu erwartenden Präzedenzfälle. Abschließend meinte er, daß er dem Vorhaben deshalb nicht zustimmen könne.

Stadtrat Riedl fand, daß das Vorhaben städtebaulich gut gelöst sei. Jedoch sollte durch das Vorhaben das Baurecht auf anderen Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 7 : 1 Stimmen dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen. Ein Stellplatz ist noch abzulösen. Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten, den Südgiebel zu überarbeiten.

Stadtrat Schuder beteiligte sich gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluß.

Lfd.-Nr. 15

■■■■■■■■■■
Anbringung von Werbetafeln am Anwesen Bahnhofplatz 2
(ehem. Krone) auf dem Grundstück FINr. 55/2, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Mit Schreiben vom 05.12.97 macht das Landratsamt Ebersberg den Antragsteller darauf aufmerksam, daß die von ihm am Gebäude des ehemaligen Kronemarktes angebrachten Werbeanlagen einer vorherigen bauaufsichtlichen Genehmigung bedurft hätten. Zur Prüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit wird vom LRA die Vorlage entsprechender Unterlagen bis spätestens 15.02.98 gefordert. Im Schreiben des LRA wird darauf hingewiesen, daß die Werbeschilder an der West- und Ostseite des Gebäudes schon wegen der Überdeckung der dahinterliegenden Fenster bzw. aufgrund ihrer Größe verunstaltend sind und voraussichtlich so nicht genehmigt werden können.

Der Antragsteller hat die vom LRA geforderten Unterlagen am 02.02.98 bei der Stadt eingereicht.

Das unbeleuchtete Werbeschild an der Ostseite mißt 9 m x 3 m und hängt in einer Höhe von 4 m über Gelände.

Das Werbeschild an der Südseite, ebenfalls in 4 m Höhe, hat eine Fläche von 4,50 m x 1,50 m. Das Schild wird von 2 Halogenstrahlern angestrahlt.

An der Westseite über der Eingangsüberdachung mißt die Werbetafel 6 m x 2 m. Das Schild wird von 3 Strahlern beleuchtet.

Außerdem sind an der Nord- und Südfassade je vier Figuren aus Spannplatten mit 0,8 m x 1,8 m befestigt.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß das Vorhaben nach Art. 62 BayBO genehmigungspflichtig ist. Er wies weiter darauf hin, daß die geplanten Werbeschilder dem in diesem Bereich rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 88 widersprechen, da dieser Werbung nur an oder in Verbindung mit Gebäuden als ausgeschnittene oder aufgesetzte Zeichen mit Hinterbeleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder beleuchtete Bemalung zuläßt.

Außerdem widerspricht die Anlage dem Art. 11 BayBO, da hierdurch das Straßen- und Ortsbild erheblich gestört wird. In unmittelbarer Nähe des Anwesens Bahnhofplatz 2, an dem die Schilder angebracht sind, liegen mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Amtsgericht, Grundbuchamt, Kuhstall und Ochsenstall).

Negative Auswirkungen auf diese denkmalgeschützten Gebäude sind zu erwarten. Desweiteren liegt eine störende Häufung von Werbeanlagen vor, was nach Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BayBO als verunstaltend angesehen wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Anbringung der beantragten Werbeschilder aus den vorgenannten Gründen abzulehnen.

Lfd.-Nr. 16

Errichtung eines Wintergartens beim Anwesen Eggerfeld 25 , FINr. 2749, Gmkg. Ebersberg
 öffentlich

Der Antragsteller möchte einen erdgeschossigen Wintergarten (5,20 m x 2,45 m) über die ganze Fassadenbreite seines Anwesens machen.

Der Antrag entspricht im großen und ganzen den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, die aber noch nicht rechtswirksam ist. Laut Bebauungsplanänderung ist ein erdgeschossiger Wintergarten nur mit den Maßen 3,80 m x 2,85 m zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der geplante Wintergarten über die zulässige Breite hinausgeht. Laut Aussage des Antragstellers sind die angrenzenden Nachbarn mit seinem Vorhaben einverstanden.

Eine Erklärung nach § 33 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist noch vorzulegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen. Eine Erklärung nach § 33 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 ist noch vorzulegen.

1. Bgm Brilmayer war während der Beratung und Abstimmung zu Tagesordnungspunkt 17 nicht anwesend. 3. Bürgermeister Ried war bei Top 17 der Sitzungsleiter.

Lfd.-Nr. 17

1. Flächennutzungsplanänderung (Aldi)

a) Behandlung der Anregungen

b) weiteres Verfahren

 öffentlich

17 a) Behandlung der Anregungen

Schreiben des Landratsamtes vom 29.01.1998

Seitens des Landratsamtes besteht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Einverständnis.

Aus baufachlicher Sicht wird festgestellt, dass sowohl die Nutzungsart, Größe der Sondergebietsfläche als auch deren Zuordnung zur bestehenden Bebauung den städtebaulichen Erfordernissen entsprechen, die an eine Baugebietsausweisung in diesem Bereich zu stellen sind.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände, wenn im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte an der nächsten bestehenden Bebauung eingehalten werden können und die beabsichtigte Nutzung zu keinen wesentlichen zukünftigen Einschränkungen bei den umliegenden gegenwärtig noch unbebauten Wohnbauflächen führt.

Die detaillierte immissionsschutzfachliche Äußerung zum parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum Vorhabens- und Erschließungsplan gilt somit sinngemäß auch für dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Die immissionsschutzfachliche Äußerung des Landratsamtes zum Vorhabens- und Erschließungsplan i.d.F.v. 21.01.1998 geht irrtümlich von einem umliegenden reinen Wohngebiet (WR) aus. Anlässlich einer Rücksprache im Bauamt des Landratsamtes wurde klargestellt, dass, soweit nicht ein Bebauungsplan reines Wohngebiet bereits festsetzt, von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen werden kann. Das im Außenbereich liegende Grundstück FINr. 1826/1, Gmkg. Ebersberg, könnte auch als Mischgebiet angesehen werden.

Die vom Büro Müller BBM erstellte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 33 318/1 vom 20.12.1996, ergänzt durch Brief Nr. 33 318/2 vom 10.02.1998 weist nach, dass durch den Aldi-Einzelhandelsladen die Orientierungswerte für ein WA eingehalten werden können. Für den Bereich des festgesetzten WR werden auch diese Orientierungswerte eingehalten.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Vorbringen der Unteren Immissionsschutzbehörde als erledigt zu betrachten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Aufgrund der Größe und exponierten ortsbildprägenden Lage des hier geplanten Bauvorhabens und des deutlich erhöhten Versickerungsgrades gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Wohnbebauung werden zum Vorhabens- und Erschließungsplan noch Forderungen erhoben.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen. Hinsichtlich der Forderungen zum geplanten Bauvorhaben wird auf die Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans verwiesen.

Das **Landratsamt - Gesundheitsamt** - stimmt in hygienischer Hinsicht unter der Voraussetzung zu, dass die angrenzenden Gebiete nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Bei der Beseitigung der anfallenden festen Abfallstoffe bzw. des Mülls ist darauf zu achten, dass es nicht zu Geruchsbelästigungen und Ungezieferbefall kommen kann.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** und das **Straßenbauamt München** verweisen ebenfalls auf ihre Stellungnahmen zum Vorhabens- und Erschließungsplan.

Der **Regionale Planungsverband München** stellt fest, dass sich das Vorhaben am Verflechtungsbereich orientiert und die verbrauchernahe Versorgung in Ebersberg nicht beeinträchtigt wird. Nachdem das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entspricht, ist eine weitergehende landesplanerischer Überprüfung nicht erforderlich. Es werden keine regionalplanerischen Bedenken erhoben.

Die **Regierung von Oberbayern** teilt mit Schreiben vom 14.01.98 mit, dass die Planung den Erfordernissen der Landesplanung nicht entgegensteht.

Das **Amt für Landwirtschaft und Ernährung Ebersberg**, der **Markt Kirchseeon** sowie die **Isar-Amperwerke Ebersberg** erheben ebenfalls keine Anregungen.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stadt Grafing, Bayerischer Bauernverband, Industrie- und Handelskammer, Oberpostdirektion München, Telekom AG, Erdgas Südbayern.

17 b) Weiteres Verfahren

öffentlich

Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an des Stadtrat, den Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung i.d.F.v. 15. Dez. 1997 zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ab Top 18 übernahm 1. Bürgermeister Brilmayer wieder die Sitzungsleitung.

Lfd.-Nr. 18

Vorhaben- und Erschließungsplan Aldi;

- a) Behandlung der Anregungen
- b) weiteres Verfahren
- c) Fassadengestaltung

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen

Landratsamt Ebersberg, vom Schreiben vom 02.02.98

A) Baufachliche Stellungnahme

zu 1) Es soll sichergestellt werden, daß die fußläufige Erreichbarkeit mit der Eröffnung des Marktes gegeben ist.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss diesen Vorschlag anzuerkennen und im Durchführungsvertrag festzulegen.

zu 2)

- a) + b) Die Wandhöhe sollte als „max. Wandhöhe“ festgelegt werden.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss diese Anregung aufzugreifen und den Plan entsprechend zu ergänzen.

- c) Der Versatz der beiden Pultdächer sollte wie folgt klar definiert werden:

„Die max. Wandhöhe kann nur dann verwirklicht werden, wenn die Forderung, daß die beiden Pultdachflächen zueinander versetzt sind, eingehalten wird.“

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend zu ergänzen.

- d) Die Mindestversatzhöhe sollte festgesetzt werden.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Mindestversatzhöhe auf 1 m festzulegen.

- e) Baugestalterisch wünschenswert wäre eine Festlegung, mit welchem Maß sich der niedrigere Bauteil vom höheren Bauteil seitlich absetzen muß.

Eine auch im Inneren des Gebäudes spürbare Verringerung der Baulänge des niedrigeren Bauteils ist für den Betreiber funktional nicht hinnehmbar. Es ist jedoch gestalterisch möglich, eine ähnliche Wirkung zu erreichen.

Diese wird im Zusammenhang mit der Beratung über die Gestaltung des Baukörpers genauer erläutert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregung prinzipiell aufzunehmen aber aufgrund funktionaler Erfordernisse eine gestalterische Lösung zu suchen.

- f) Hier handelt es sich um Vorschläge zur redaktionellen Änderung des Planes.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der TA die Anregungen anzunehmen und den Plan entsprechend zu ändern.

B) Naturschutzfachliche Äußerung

zu 1.

Das Landratsamt ist der Ansicht, dass die geplante westliche und südliche Eingrünung der Parkanlage nicht ausreicht, den Anforderungen einer „angemessenen Eingrünung der Parkplätze“ und einem „Ortsrand auf Zeit“ gerecht zu werden.

Es fordert deshalb die Festsetzung eines mindestens 5 m breiten Eingrünungsstreifens, der eine flächendeckende, gestufte und abwechslungsreiche Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen erhält.

Es ist richtig, dass es sich hier um einen Ortsrand auf Zeit handelt. Aus ortsplanerischen Gründen ist deshalb eine starke Eingrünung nicht erwünscht. Herr Immich verwies auf die geplante Erweiterung nach Westen und sprach sich daher ebenfalls gegen die geforderte Eingrünung aus.

Stadtrat Berberich stellte die an diesem Ortsrand festgesetzten Eichen in Frage und sprach sich für schnell wachsende Bäume aus.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Forderung nach einer dichteren Bepflanzung des Ortsrandes auf Zeit nicht anzunehmen. Jedoch sollten schnell wachsende Bäume gepflanzt werden, um die Wirkung der Eingrünung möglichst bald zu erreichen.

zu 2.

Zur Vermeidung von zu großen Versiegelungen sind die befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Stellplätze sind durch Rasenpflaster in besonderem Maße versickerungsfähig auszubilden.

Die hier geforderte Vermeidung von zu großen Versiegelungen ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan so vorgesehen. Für alle befestigten Flächen, insbesondere die Fahrgassen, die Geh- und Radwege, usw., ist jedoch eine solche Festsetzung nicht sinnvoll.

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

zu 3.

Hier wird vorgeschlagen, dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächenplan beizugeben.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregung aufzugreifen.

zu 4.

Um den Belangen der Natur gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB Rechnung zu tragen wird gebeten, eine Bilanz über die überbauten und versiegelten Flächen zu erstellen und das Ausgleichsmaß von einem Drittel dieser Flächen zu ermitteln und festzusetzen. Die Fläche wäre im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auszuwählen und zu sichern.

Es gelten hier die allgemeinen Grundsätze der Abwägung. Kein Belang hat danach automatisch Vorrang.

Die pauschale Forderung, 1/3 der versiegelten Fläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen, ist nicht sachgerecht.

In dem vorliegenden Fall wird zwar eine gewisse Fläche versiegelt, aber das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück versickert, so daß der beschriebene Eingriff bereits durch diese Maßnahme ausreichend kompensiert wird.

Außerdem wird das bisher als Acker genutzte Grundstück mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Zudem erstellt ALDI derzeit freiwillig eine Regenwasserversickerungsanlage im Gewerbepark.

Die von ALDI in Auftrag gegebene Flächenbilanz wird nach dem bisherigen Stand der Arbeiten eine deutliche Übererfüllung ergeben.

Auf Anfrage wurde erläutert, daß die Eingriffsausgleichsregelung in Bayern noch ausgesetzt ist. Auch nach dieser Regelung wäre die pauschale Forderung nach einer 1/3 Ausgleichsfläche nicht gerechtfertigt. Vielmehr müßte eine echte Bilanz auf der Grundlage der jetzigen Nutzung des Grundstückes als Acker erstellt werden. Die Kompensierung evtl. Defizite könnte dann gem. § 1a Abs. 5 BauGB an anderer Stelle erfolgen.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die pauschale Forderung nach einer Ausgleichsfläche nicht anzuerkennen. Die Versickerung des gesamten Regenwassers erfolgt auf dem Baugrundstück, wodurch ein Ausgleich bereits auf dem Baugrundstück erreicht wird. Zudem errichtet ALDI derzeit eine Regenwasserversickerungsanlage am Auslieferungslager. Somit wird ein ausreichender Ausgleich ohne Rechtspflicht erreicht.

C) Immissionsschutzfachliche Äußerung

Bei der Stellungnahme ging die Untere Immissionsschutzbehörde fälschlicherweise davon aus, daß in der Umgebung nur reines Wohngebiet (WR) vorhanden ist. Mit der Bauabteilung des Landratsamtes wurde zwischenzeitlich geklärt, daß es sich um ein internes Mißverständnis handelte. So ist die Bebauung an der B 304 als allgemeines Wohngebiet (WA), im Falle der FINr. 1826/1, da dem Außenbereich zugehörig, als Mischgebiet zu werten.

Unabhängig davon hat das Landratsamt ergänzende Berechnungen für die Westseite der FINr. 1826/1 gefordert, die zwischenzeitlich vorliegen.

Außerdem wurden die grundsätzlichen Überlegungen des Landratsamtes aufgenommen und die Lage des Heizkamins und der Kühlung verändert.

Das schalltechnische Gutachten von Müller BBM Nr. 33318/1 vom 20.12.1996 wurde aufgrund dieser Änderungen überarbeitet. Darin wurde auch das nun vorgesehene Pultdach berücksichtigt.

Diese Ergänzung Nr. 33318/2 vom 10.2.1998 stellt nun fest, daß an keinem Immissionsort (IO) der schalltechnische Orientierungswert (ORW) für WA von 55dB(A) am Tag und 40 dB(A) zur Nachtzeit überschritten wird. Am IO FE 1, einem Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Friedenseiche II, wird der ORW für WR eingehalten.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Ausführungen zustimmend zu Kenntnis zu nehmen und die Anregungen als erledigt zu betrachten..

D) Äußerung aus der Sicht des Landkreises

Hier werden Empfehlungen gegeben, die sich auf die Bauleitplanung nicht auswirken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss, diese Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und an den Vorhabensträger weiterzuleiten.

E)

Aus der Sicht des Kreiskrankenhauses wird gebeten, bei dem zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen straßenmäßigen Anschluss des Stadtteils Friedenseiche an das Planungsgebiet dafür zu sorgen, dass zusätzlicher Verkehr von der Pfarrer-Guggetzer-Straße und der von-Scala-Straße ferngehalten wird.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben des Herrn Lang vom 28.01.98 verwiesen, in dem er mit Nachdruck auf die Einhaltung der ursprünglich geplanten Zufahrt

ausschließlich von der B 304 her drängt. Von Norden her sollte der Zugang zum Aldi-Gelände nur für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden.

Hierzu wird auf die Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan i.d.F.v. 18. Dez. 1997 verwiesen, in der auch die Organisation des Verkehrs für diesen Bereich angesprochen ist. Bürgermeister Brilmayer stellte nochmals klar, dass die Kundenzufahrt für Pkws ausschließlich von der B 304 her erfolgt. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer ist vom künftigen Geh- und Radweg an der Ostseite ein direkter Zugang geplant.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Baugebietes Friedenseiche nach Westen wird auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich dargestellte Verlängerung der von-Scala-Straße zur Erschließung des Wohngebiets erforderlich. Ebenso wird dann ein Anschluss an die B 304 notwendig werden. Zu diesem Zeitpunkt wird sich der Stadtrat mit der Organisation des Verkehrs in diesem Bereich befassen. Dabei wird zu untersuchen sein, ob die Anbindung an die B 304 für den gesamten Stadtteil Friedenseiche genutzt werden soll oder ob lediglich die Neubaugebiete westlich der Schmederer- / Böhmerwaldstraße diese neue Anbindung benutzen sollen. Verschiedene Möglichkeiten wurden durch im Gutachten des Planungsbüros Billinger vom 15.08.96 aufgezeigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Anregungen zur Kenntnis zu nehmen und diese zu gegebener Zeit bei der Entscheidung über die künftige Organisation des Verkehrs zu bedenken. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan können die Anregungen als erledigt betrachtet werden.

**F.D.P. - Ortsverband Ebersberg;
Schreiben vom 28.01.98**

Nach wie vor wird der geplante Aldi-Standort begrüßt, jedoch werden Einwände zur städtebaulichen Konzeption erhoben.

1. Das Wohngebiet Friedenseiche bestehe in erster Linie aus kleinen Wohnhäusern mit maximal zwei Geschossen. Inmitten dieses kleinmaßstäblichen Umfeldes soll nun das für die dortigen Verhältnisse sehr große Gebäude errichtet werden. Es sei nicht möglich, diesen Baukörper dort zu integrieren. Auch das nun der vorhandenen Wohnbebauung nach empfundene versetzte Pultdach könne daran nichts ändern.
2. Der Baukörper liege in einem dafür nicht vorgesehenen Bereich entlang einer Wohnstraße und in einem Gelände, dessen Neigung dafür nicht geeignet sei. Das Gebäude wird „mitten hineingestellt“, so dass kein Zusammenhang zu einer evtl. späteren Bebauung an der B 304 hergestellt werden könne.
3. Auch erfülle der „weit hinten“ platzierte Baukörper schalltechnische Aufgaben für das Wohnumfeld nicht in ausreichendem Umfang. So würde ein näher an der B 304 liegender Baukörper eine bessere Abschirmung für einen größeren Bereich zur Folge haben. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beziehe sich insoweit nur auf die bestehende Bebauung und nicht auf das gesamte Baugebiet.

In dem o.g. Schreiben wurden nun folgende Vorschläge unterbreitet:

Das Wohnen in Häusern, die zur B 304 hin orientiert sind, sei nicht zumutbar. Auch nach dem Bau der Südumgehung werden sich die Verhältnisse nicht entscheidend verbessern.

Es sollte deshalb eine Planung mit parallel zur Straße angeordneten Nichtwohngebäuden erstellt werden. Das geplante Aldi-Gebäude wäre in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Einige Parkplätze könnten noch entlang der Südseite des Gebäudes, die restlichen

Parkplätze im Norden errichtet werden.

Die Lärmbelästigung der Anwohner durch den Parkplatzverkehr wäre im Vergleich zur B 304 unerheblich.

Die von der F.P.D. vorgeschlagene Gebäudestellung entspricht der Variante D. Im Rahmen der ortsplanerischen Überprüfung wurde auch diese Variante eingehend untersucht und in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.05.1997, lfd.-Nr. 07, behandelt. Die nun von der F.D.P. vorgetragenen Gründe waren dem Technischen Ausschuss bekannt, gleichwohl beschloss der Technische Ausschuss mit 8 : 1 Stimmen, den von Herrn Architekt Immich vorgeschlagenen Baukörper parallel der künftigen Erschließungsstraße auf der Grundlage des Vorschlages A zu planen, da dies das städtebaulich ausgewogene Konzept sei.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Anregungen zur Kenntnis zu nehmen, im Hinblick auf die eingehenden Beratungen über die vorgebrachten Belange eine Planänderung jedoch nicht durchzuführen. Gleichwohl wird bei der Überplanung des westlich angrenzenden Gebietes besonderes Augenmerk auf den Schallschutz gelegt werden müssen. Dies ergibt sich bereits aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Schreiben vom 27.01.1998

Die oben genannten erheben Einwendungen gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan und begründen diese wie folgt:

1. „Der Markt liegt im reinen Wohngebiet. Zugelassen sind lediglich Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Einwohner des umliegenden Gebietes dienen. Die Größe dieses Marktes mit fast 2000 qm Grundfläche hat überörtliche Bedeutung und ist in Kern- oder Sondergebieten anzusiedeln.
2. Wegen der Größe des Marktes entsteht natürlich ein sehr starker und zeitlich früher Anlieferverkehr und während der Ladenöffnungszeiten eine hohe Parkplatzfrequenz. Der zwangsläufig entstehende Lärm ist im reinen Wohngebiet unzumutbar.
3. Die massive Anordnung einer Baumreihe direkt an der Grundstücksgrenze ist nicht nur unzulässig, sie beschattet das Grundstück. Nicht unerwähnt soll die Beeinträchtigung durch das Wurzelwerk und die Belästigung durch Laub bleiben.
4. Der Wert des Grundstückes als Wohnbaugrundstück wird um über die Hälfte gemindert.“
5. Hier wird auf ein mit der Stadt abgeschlossenes Grundstücksgeschäft aus dem Jahr 1966 verwiesen. Die Stadt sei bis heute ihren Verpflichtungen aus diesen Verträgen nicht nachgekommen.
Nochmals wird auf die bauliche Nutzung der Umgebung eingegangen und angeführt, daß sowohl der Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Münchener Straße als auch die nachrichtliche Darstellung für das Gebiet nördlich der Münchener Straße „reines Wohngebiet“ zeigen. Ebenso sehe dies der Flächennutzungsplan und auch der städtebauliche Wettbewerb vor.
Die Einwendungsführer sind der Ansicht, dass die damaligen Vertragspartner (Gebrüder Nusko) dieses Baugrundstück für private Wohnzwecke im oder neben einem Misch- oder Sondergebiet nie erworben hätten.
Sie erklären, daß sie dem Bauvorhaben erst nach entsprechender Entschädigung zustimmen werden. Über die Art der Entschädigung, die durch einen Flächenzukauf mit Umnutzung eine Gewerbefläche oder auch durch ein Ersatzgrundstück geleistet werden

könne, müsse umgehend verhandelt werden. Sollten sie bis zum 20.2.1998 keine positive Nachricht erhalten, sähen sie sich gezwungen, die Kanzlei Labbé mit der Wahrnehmung ihrer Interessen zu beauftragen.

zu 1.

Von der Verwaltung wurde richtig gestellt, dass das Grundstück nicht in einem reinen Wohngebiet liegt.

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich westlich der bestehenden Bebauung und nördlich der B 304 ein Wohngebiet dargestellt. Untergliederungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung enthält der Flächennutzungsplan jedoch nicht, sodass die Angaben der Einwendungsführer, es handle sich um ein reines Wohngebiet, auch durch die Planungen nicht gedeckt sind.

Derzeit ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen, sodass es in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht einem Mischgebiet gleichzustellen ist. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich auch keine andere Beurteilung, da es sich insoweit nur um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt.

Dem Einwand, ein so großer Markt sei nur in einem Kern- oder Sondergebiet anzusiedeln, wird dadurch Rechnung getragen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung für das Änderungsverfahren wurde bereits durchgeführt.

zu 2.

Wie bereits zu Nr. 1 erwähnt, handelt es sich nicht um ein reines Wohngebiet. Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft, die aufgrund der Einwendungen ergänzt wurde. Diese ergänzende Untersuchung vom 10.02.98 Nr. 33 318 / 2 des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte selbst für ein allgemeines Wohngebiet weder zur Tages- noch zur Nachtzeit überschritten werden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass der Heizungskamin sowie das Kühlaggregat an der Nordseite des geplanten Gebäudes errichtet werden.

zu 3.

Die hier bemängelte massive Anordnung einer Baumreihe an der Grundstücksgrenze war in den ersten Entwürfen vorgesehen. Der öffentlich ausgelegte Plan i.d.F.v. 15.12.1997 sieht nur mehr 4 Bäume mit einem Abstand von mehr als 6 m zur Grundstücksgrenze vor.

zu 4.

Siehe hierzu Ziffer 5.

zu 5.

Die Behauptung, die Stadt wäre ihren Verpflichtungen aus den Grundstückskaufverträgen nicht nachgekommen, kann nach Durchsicht der Akten nicht bestätigt werden.

Zu den Aussagen hinsichtlich der Nutzungsarten für das Gebiet südlich der Münchener Straße ist festzustellen, dass für diesen Bereich kein Bebauungsplan besteht, der ein reines Wohngebiet festsetzt. Richtig ist jedoch, dass nördlich der Nusko-Grundstücke in Erweiterung des Stadtteils Friedenseiche eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die Festsetzungen über die besondere Nutzungsart bleiben jedoch einem späteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Die erneute Behauptung, der Flächennutzungsplan würde hier reines Wohngebiet darstellen wird unter Hinweis auf die Erläuterungen zu Punkt 2 dahingehend richtig gestellt, dass der Flächennutzungsplan zwar insgesamt ein Wohngebiet vorsieht, eine besondere Art der baulichen Nutzung jedoch nicht darstellt.

Es wird jedoch sehr wohl gesehen, dass durch die Überbauung der überplanten Fläche die privaten Interessen der Grundeigentümer in der Umgebung berührt werden. Die Stadt verkennt nicht, dass durch die geplante Bebauung eine Veränderung der

Grundstückssituation eintreten wird. Das private Interesse der Einwendungsführer an einer Beibehaltung der gegenwärtigen Situation ist verständlich.

Diesen privaten Belangen stehen aber öffentliche Belange, die eine Verlagerung des Aldi-Marktes erfordern, gegenüber. Auf die Ausführungen in der Begründung und insbesondere auf das Ergebnis des Bürgerentscheides „für Aldi an der B 304“ wird hingewiesen.

Diesen öffentlichen Belangen ist der Vorrang einzuräumen, denn die Eigentümer der umliegenden Grundstücke konnten schutzwürdig nicht davon ausgehen, dass die Nachbargrundstücke von einer Bebauung freigehalten werden. Auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ergibt sich, wie unter Ziff. 2) angeführt, keine unzumutbare Beeinträchtigung. Bei der Abwägung ist schließlich auch noch die Vorbelastung des Grundstückes durch die Lage unmittelbar an der B 304 einzustellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss unter Würdigung der privaten Belange der Einwendungsführer den öffentlichen Belangen den Vorrang einzuräumen. Im Interesse der Einwendungsführer wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, dass der Heizkamin und das Kühlaggregat nicht im Bereich der Südostecke angeordnet werden dürfen.

Der Punkt 3 der Einwendungen wird durch die Umplanung als erledigt betrachtet.

Eine entschädigungspflichtige Wertminderung wird nicht anerkannt. Der erhobene Vorwurf, die Stadt habe ihre Verpflichtungen aus den Grundstückskaufverträgen bisher nicht erfüllt, wird zurückgewiesen.

■ Schreiben vom 28.01.98

Die Verkehrsführung impliziere deutlich, daß eine weitere Zufahrt von Norden her beabsichtigt sei.

Dies habe dann eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs zur Folge.

Er dringt mit Nachdruck auf die Einhaltung der Aussage, daß eine Kundenzufahrt ausschließlich von der B 304 her möglich ist.

Für Fußgänger und Radfahrer soll dagegen ein Zugang von Norden her ermöglicht werden.

Hierzu wird auf die Behandlung der Anregungen des Landratsamt - Kreiskrankenhaus - verwiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Kundenzufahrt nach wie vor ausschließlich von der B 304 her vorgesehen ist.

Der für Fußgänger und Radfahrer geforderte Zugang von Norden wird so verstanden, dass aus den nördlich des Aldi gelegenen Stadtteilen ein Zugang nahe des Eingangs geschaffen werden soll. Dies wird über den an der Ostseite des Baugrundstückes festgesetzten Geh- und Radweges ermöglicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erfüllt diese Forderung bereits.

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

Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 20.01.1998

Das Wasserwirtschaftsamt plädiert dafür, möglichst kein Regenwasser in den Kanal zu leiten, und damit nicht nur das Kanalsystem sondern auch den Vorfluter zu entlasten. Hierzu werden technische Vorschläge unterbreitet.

Außerdem wird vorgeschlagen, eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Flächen für die Wasserwirtschaft, ... und für die Regelung des Wasserabflusses“ festzusetzen.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Anregung nicht aufzugreifen, da auch ohne Festsetzung die geplante Versickerung ausgeführt werden kann. Außerdem ist es erst in der Planung möglich, den genauen Standort der Versickerungsanlage festzulegen.

Straßenbauamt München Landratsamt, untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 30.12.1997

Am 20.1.1998 wurde die Verkehrsabwicklung mit den beteiligten Behörden und Stellen eingehend besprochen. Im Schreiben des Straßenbauamt München vom 21.1.1998 sind die Ergebnisse zusammengefaßt.

Dabei wurden Bedenken gegen die zwei hintereinander angeordneten Linksabbiegespuren erhoben. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Erschließungsstraße für den Stadtteil „Friedenseiche“ aus den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans herauszunehmen und die Kundenzufahrt so zu gestalten, daß sie auch für den Lieferverkehr benutzbar ist.

Von der Stadt wurde bei der Besprechung darauf hingewiesen, daß wohl relativ wenig ALDI-Kunden aus dem Bereich westlich von Ebersberg kommen werden und daher kaum Probleme zu erwarten sind. Zudem handelt es sich nicht wie an der Kreuzung B 304 / Rosenheimer Straße / Bahnhof um eine einzige Abbiegespur für zwei unterschiedliche Richtungen. Vielmehr ist für jede Zufahrt eine eigene Abbiegespur vorgesehen.

Das Straßenbauamt sah ebenfalls keine grundsätzlichen Probleme, empfiehlt nun aber trotzdem auf den Bau der Erschließungsstraße zu verzichten, um die Verkehrsentwicklung in Ruhe beobachten zu können.

Nachdem ALDI zwischenzeitlich bestätigte, daß der Lieferverkehr nach Anpassung der Zufahrtswege auch über die Kundenzufahrt abgewickelt werden kann, erscheint der Vorschlag des Straßenbauamtes sinnvoll, da so auch auf den Bau der Straße im Vorgriff auf die spätere Erschließung für die Erweiterung des Stadtteils Friedenseiche verzichtet werden kann.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die Anregung aufzunehmen und die Erschließungsstraße an der Westseite aus dem Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplan zu nehmen, die Planung jedoch als grundsätzliches Ziel nachrichtlich aufzunehmen.

Das Straßenbauamt wendet sich gegen die Bepflanzung der Fahrbahnteiler mit Bäumen und im Bereich der Sichtdreiecke. Ebenso hält es die Markierung des Fußgängerüberweges nicht für erforderlich. Die Bushaltestellen auf der B304 werden nicht befürwortet, dafür sollten zunächst im Probetrieb die vorhandenen Busbuchten bestehen bleiben.

Am 10.2.1998 ging der neue Vorschlag des Verkehrsplanungsbüros Billinger per Fax bei der Stadt ein. Bei der telefonischen Rückfrage im Straßenbauamt wurde die negative Einstellung zu den Bushaltestellen auf der Fahrbahn abgemildert, der neue Vorschlag des Büros Billinger aber noch nicht eindeutig akzeptiert. Das Straßenbauamt stellte klar, daß eine Lösung in jedem Fall möglich ist, die Details aber einer eingehenden Planung bedürfen. Es empfiehlt deshalb, diese Planung nicht auf der Ebene des Vorhabens- und Erschließungsplan vorzunehmen, sondern auf der Grundlage des Vorhabens- und Erschließungsplans eine mit dem Straßenbauamt abgestimmte Planung zu erstellen, die dann auch Grundlage für die noch erforderlichen Vereinbarungen wird.

Frau Stadträtin Platzer bemängelte, daß diese Planungen noch nicht abgeschlossen werden konnten, obwohl seit geraumer Zeit die Vorgaben bekannt sind.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA den Vorschlag des Straßenbauamtes anzunehmen und keine detaillierten Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu treffen. Hinsichtlich des Fußgängerüberweges wird die Ansicht des Straßenbauamtes nicht geteilt. Vielmehr ist die Planung so vorzunehmen, daß eine Fußgängerdruckknopfampel ohne Aufwand auch nachträglich errichtet werden kann.

Isar-Amperwerke Schreiben vom 07.01.98

Um die Stromversorgung zu sichern, ist eine Trafostation in der Nordwestecke erforderlich. Das Grundstück muß zu normalen Baulandpreisen zu erwerben sein. Die Sicherung durch eine Grunddienstbarkeit wäre ausreichend.

Der vorgeschlagene Standort liegt im Sichtwinkel der künftigen Erschließungsstraßen. Auf Rückfrage erklärte die Isar-Amperwerke, daß auch ein Standort entlang der Anbindung an die B 304 bis in Höhe der LKW-Zufahrt technisch möglich sei.

Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Standort außerhalb des Sichtwinkels an der Westgrenze des Baugrundstückes festzulegen.

Der Erwerb oder die Sicherung einschl. der Kosten hierfür kann nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden. Es ist Sache der Isar-Amperwerke mit dem Grundeigentümer darüber zu verhandeln.

**Amt für Landwirtschaft und Ernährung Ebersberg/München;
Schreiben vom 21.01.1998**

Irrtümlich wird davon ausgegangen, daß die Feldwegzufahrt gesperrt werden soll. Vielmehr ist in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich die Sperrung der Ausfahrt auf die B 304 vorgesehen. Als Ersatz war geplant, den Weg an die neu zu erstellende öffentliche Verbindungsstraße zur B 304 anzuschließen.

Aufgrund des Beschlusses zum Schreiben des Straßenbauamtes München wird diese Verbindungsstraße im Zusammenhang mit dem ALDI-Geschäft nicht gebaut. Eine Änderung für den Feld- und Waldweg ergibt sich daher nicht.

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

Kreisbrandinspektion

Es werden keine Forderungen erhoben die der Bauleitplanung widersprechen.

*Einstimmig mit 9:0 Stimmen beschloß der TA die Anregungen als erledigt zu betrachten.
Der Vorhabensträger ist über die Forderungen der KBI in Kenntnis zu setzen.*

Lfd.-Nr. 18

b) Weiteres Verfahren

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss den Vorhabens- und Erschließungsplan aufgrund der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB weiter zu behandeln. Dabei können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Lfd.-Nr. 18

c) Fassadengestaltung

öffentlich

Hierzu war Hr. Architekt Immich anwesend. Er erläuterte den Gestaltungsentwurf i.d.F. v. 06.02.98 in dem besonderes Augenmerk darauf gelegt wurde, den Baukörper von innen nach außen zu gestalten. Dies ist besonders an der Zweiteilung des Baukörpers in das Hauptgebäude mit dem Verkaufsraum und das Nebengebäude, in dem das Lager untergebracht ist, abzulesen. Am Schnittpunkt der beiden Gebäude wird entsprechend den Vorschlägen des Landratsamtes eine Schattenfuge diese Zweiteilung noch unterstreichen. Das Giebeldreieck wird mit großflächigen Fassadenplatten farblich abgesetzt. Die Südfassade wird vertikal profiliert und erhält einen hellen Anstrich. Die Sockel werden farblich abgesetzt. In 2 Feldern der Südfassade wird anstelle der vertikalen Profilierung das Aldi-Logo als Relief eingearbeitet.

Der Eingang wird mit einer mit Glas eingedeckten Stahlkonstruktion ausgeführt.

Das Dach des Haupt-u. Nebengebäudes wird mit Kupfer eingedeckt. StR Schuder gab zu bedenken, daß Kupfer stark nachdunkelt. Es sollte daher die Verwendung eines feuerverzinkten Trapezblechs mit der Struktur von Dachplatten überlegt werden. StR Berberich sprach sich für ein rot gestrichenes profiliertes Blechdach aus.

Hr. Immich sprach sich gegen diesen Vorschlag aus, da so ein Ziegeldach vorgetäuscht werde, was unnatürlich wirken könnte. Er erinnerte an seinen früheren, vom Technischen Ausschuss bereits abgelehnten Vorschlag, Titanzink zu verwenden. Für den Fall, daß dieser Vorschlag erneut abgelehnt werde, schlug er die Verwendung von Kupfer vor.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die von Hr. Architekten Immich vorgeschlagene Fassadengestaltung anzunehmen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.40 Uhr

Ebersberg, den 26.02.98

W. Brilmayer
Sitzungsleitung

Prigo
Schriftführerin
(Top 1 bis 16)

Deierling
Schriftführer
(TOP 17 und 18)