

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 03.11.1998

---

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Als Zuhörer nahmen die 2.Bgm. Anhalt und Stadträtinnen Gruber, Seidinger und Will (bis 20.00 Uhr)

Entschuldigt fehlte StR Mühlfenzl.

Stadtbaumeister Wiedeck und Herr Napieralla nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Herr Deierling

---

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

Bebauung des Rodenstockgeländes;

- a) Vorstellung der Planung
  - b) Änderung des Flächennutzungsplanes  
Einleitungsbeschluss
  - c) Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Einleitungsbeschluss
  - d) Vergabe der Planungsaufträge
- 

öffentlich

Lfd.-Nr. 01

- a) Vorstellung der Planung

Hierzu waren Herr Böke als Vertreter der Firma Rodenstock, Herr Mozigemba als Vertreter der Fa. Cassco und Herr Stief für das Architekturbüro Leitl, Poppe, Voigt geladen.

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.02.98 zuletzt behandelt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück an die Firma Cassco Bauträger GmbH & Co. Wohnungsbau KG erworben.

Herr Böke bedankte sich im Namen der Firma Rodenstock für die jahrelange gute Zusammenarbeit.

Herr Mozigemba als Vertreter der neuen Eigentümerin berichtete über die bisherigen Aktivitäten der Firma Cassco und sicherte seinerseits eine gute Zusammenarbeit mit der Stadt zu.

Bürgermeister Brillmayer erinnerte an den bisherigen Werdegang der Planungen für das Rodenstockgelände und wies auf die Unterschiede zum Baugebiet Moossteffl II hin, für das der Stadtrat die Bebauungsplanung einstellte. Der entscheidende Unterschied liege darin, dass es sich beim Rodenstockgelände um einen bereits bebauten Bereich handle der nunmehr von einem Gewerbegebiet zu einem attraktiven Wohngebiet umgewandelt werden soll. Außerdem soll die Verkehrsbelastung im Bereich der Rosenheimerstraße durch die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt von der Dr.-Wintrich-Straße aus in Grenzen gehalten werden.

Anschließend erläuterte Herr Stief die Planung i.d.F.v. 03.11.98, die im wesentlichen auf den bisherigen Beschlüssen des Technischen Ausschusses beruhe. Abweichend von der letzten Planung sieht der neue Vorschlag keine Verbindung der Tiefgaragenzufahrt mit den öffentlichen Verkehrsflächen südlich der Bahn vor. Die GFZ von 0,86 hält sich nach wie vor an den vom Planungsbüro Immich vorgeschlagenen Wert. Auch die Art der Nutzung des Areals lehnt sich an die bisherigen Überlegungen an. Im Westen ist ein Mischgebiet für die Unterbringung des Jugendzentrums und Büros sowie auch Wohnungen gedacht.

Das Hauptgelände soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei entlang der Bahn ein nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden soll. Die Gebäude entlang der Bahn sollen gleichzeitig als Lärmschutz gegenüber dem Bahngelände fungieren.

Die Höhenentwicklung orientiert sich am vorhandenem Bestand wie folgt:

Im westlichen Bereich 4-geschoßig  
im Hauptbereich 3-geschoßig,  
nach Osten als Übergang zum vorhandenen Baubestand 2-geschoßig.

Die Erschließung des Geländes erfolgt überwiegend von der Dr.-Wintrich-Straße aus mit einer Zufahrt in die geplante Tiefgarage unter dem Rodenstockgelände. Lediglich die Reihenhäuser im östlichem Bereich sollen oberirdische Garagen oder Stellplätze erhalten. Für Besucher sind oberirdische Stellplätze entlang der Bahn sowie auch Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Adolbergasse wird als Zufahrt für ca. 10 Reihenhäuser vorgesehen.

Die Planung ermöglicht die Errichtung eines Bahnsteigzugangs für das gesamte Gebiet südlich der Bahn. Die Ausführung des Bahnsteigzugangs muß aber nicht zeitgleich mit der Bebauung erfolgen.

Bei der anschließenden Beratung nahm der Technische Ausschuss das Konzept grundsätzlich an, machte aber darauf aufmerksam, dass noch folgende Punkte unbefriedigend gelöst sind:

- a) Die schmale Adolbergasse eignet sich im jetzigem Zustand nicht für die geplante Bebauung auf den Grundstücken FINr. 109 und 109/4 (Krenn) und kann somit kaum noch zusätzlichen Verkehr für das Rodenstockgelände aufnehmen.
- b) Die Zahl der oberirdischen Besucherstellplätze und die Organisation der Besucherstellplätze in der Tiefgarage sind noch eingehend zu überlegen.
- c) An Hand einer Vergleichsberechnung ist die bisherige und künftige Verkehrsbelastung aufzuzeigen.
- d) Die Standortentscheidung für das Jugendzentrum ist noch nicht gefallen.
- e) Der Anteil der gewerblichen Flächen ist noch zu ermitteln.
- f) Im Hinblick auf den geplanten Einbahnstraßenring ist die Anfahrt zur geplanten Tiefgarage aus Richtung Grafing über den Marienplatz / Heinrich-Vogl-Straße / Münchener Straße / Gärtnerestraße / Dr.-Wintrich-Straße unbefriedigend.

Stadtrat Berberich war der Ansicht, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt gleichzeitig auch als öffentliche Straße mit einer Verbindung zum Schwedenweg hin ausgebildet werden sollte, damit die Bahnunterführung im Notfall umgangen werden könne.

Der Ausschuß teilte diese Meinung nicht und war der Überzeugung, dass damit unzuträglicher Umgehungsverkehr im Bereich des Schwedenweges geleitet werde. Eine wirksame Beschränkung durch Verkehrszeichen zur Vermeidung eines stetigen Durchfahrtsverkehrs sei derzeit nicht vorstellbar.

Bürgermeister Brilmayer hielt den Vorschlag von Stadtrat Berberich, ein Blockheizkraftwerk festzusetzen, grundsätzlich für überlegenswert, wobei aber zuerst geprüft werden müsse, ob dies für das geplante Baugebiet sinnvoll ist.

Auf die Anfrage von Stadträtin Platzer bestätigte Herr Mozigemba, dass die Verwirklichung nur in Bauabschnitten möglich sei, da der Markt nur etwa 50 – 60 Wohnungseinheiten jährlich aufnehmen kann. Bei den geplanten 200 Wohnungseinheiten ergibt dies eine Bauzeit von ca. 4 Jahren. Er machte aber darauf aufmerksam, dass eine vertragliche Beschränkung auf eine bestimmte Zahl von Wohnungseinheiten ein kaum vertretbare Einschränkung darstellen würde, da er so nicht mehr auf die Erfordernisse und Möglichkeiten des Marktes reagieren könne.

- b) Änderung des Flächennutzungsplans  
Einleitungsbeschluss
- c) Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Einleitungsbeschluss

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat*

- a) *die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück FINr. 722/3 u. 722/9, Gmkg. Ebersberg, von bisher Gewerbegebiet in Misch- bzw. Wohngebiet und*
- b) *die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke FINr. 722/3, 722/9 und 708/2, Gmkg. Ebersberg zu empfehlen.*

*Vor der Erteilung von Planungsaufträgen ist ein Vertrag für die Übernahme der Planungskosten einschl. der für die Planung erforderlichen Gutachten und Untersuchungen abzuschließen.*

- d) Der Technische Ausschuss war sich einig, die Vergabe der Planungsaufträge nicht öffentlich zu behandeln.

Hochwasserfreilegung;  
Weiherkette

---

öffentlich

Lfd.-Nr. 02

Hierzu war Herr Bichler vom Ing.-Büro Greiner anwesend. Der Technische Ausschuss wurde über die Probleme der Hochwasserfreilegung im Bereich des Ebrachtals informiert. Die Stadt muss entsprechend der Forderung der Fachbehörden die Wassermenge, die aufgrund der befestigten Fläche des Stadtgebiets der Ebrach zugeführt wird, schadlos zurückhalten. Dabei wird das sogenannte 100-jährige Regenerereignis zugrundegelegt. Die bereits bestehenden Regenüberlaufbecken (RÜB) dienen in erster Linie der Vorreinigung des bei starken Regen in die Ebrach ausgeworfenen Mischwassers. Eine echte Rückhaltung ist aufgrund der geringen Beckengröße nicht möglich. Neben der zu geringen Rückhaltekapazität sind auch die Dämme des Kleinmühl- und Kumpfmühlweihers dringend

sanierungsbedürftig. Das Landratsamt hat der Stadt deswegen aufgegeben, für standfeste Dämme zu sorgen, da bei einem Dambruch Leib und Leben der Mühlenbewohner in Gefahr ist. Daneben sind auch hohe Sachschäden, insbesondere im Bereich der Zimmerei Schuder, zu befürchten.

In diesem Zusammenhang machte Stadtrat Schuder darauf aufmerksam, dass auf dem Damm des Kumpfmühlweihers alte Bäume stehen, die stark windwurfgefährdet sind.

Die Variante 1, aus der Urplanung entwickelt, sieht u. a. vorgeschüttete Dämme mit entsprechender Erhöhung gegenüber dem bisherigen Niveau vor. Zudem ist die Errichtung einer weiteren Rückhaltung etwa vor der Kläranlage erforderlich. Die Kosten hierfür betragen etwa DM 4,2 Mill.

Bei der Variante 2 ist ebenfalls die Sanierung der Dämme erforderlich. Anstelle der Rückhaltung „Kleinmühle“ ist die Errichtung eines Stollens vom Ebrachtal durch den Höhenzug der Weinleite in Richtung Süden in den dort verlaufenden Seitengraben geplant. In diesem Bereich müsste dann die Rückhaltung angelegt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. DM 3,8 Mill.

Die Variante 3 plant die Rückhaltung vor der Bärmühle. Dies bedingt einen Ausbau bzw. die Ertüchtigung der Ebrach zusätzlich zur Sanierung der Dämme. Die Kosten hierfür werden mit DM 4,5 – 5 Mill., ohne Grunderwerb für das Rückhaltebecken, veranschlagt.

Herr Bichler erläuterte, dass die Sanierung der Dämme in der Errichtung vorgesezter zweiter Dämme besteht. Damit könnten die von der Unteren Naturschutzbehörde für erhaltenswürdig angesehenen Bäume auf den Dämmen bestehen bleiben.

Auf Anfrage berichtete Herr Bichler, dass dadurch erhebliche Mehrkosten entstehen. Bei der anschließenden eingehenden Beratung herrschte Übereinstimmung, dass die Erhaltung einiger weniger Bäume die zu erwartenden hohen Kosten nicht rechtfertige. Im übrigen wird durch die Vorschaltung eines weiteren Dammes die jetzt vorhandene Wasserfläche verringert.

Stadtrat Berberich schlug vor, östlich des Anwesens Kleinmühle 1 einen weiteren Damm zu errichten, um die Stauhöhe des Kumpfmühlweihers ohne Schaden für das Wohnhaus anheben zu können.

Herr Bichler erläuterte, dass diese Möglichkeit auf Initiative des Stadtbauamtes untersucht wurde, aber an der Bereitschaft der Bewohner „Bärmühle“ und der unzureichenden Rückhaltung scheiterte.

Auf Vorschlag von Stadtrat Berberich war sich der Technische Ausschuss einig, gelegentlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Stadtrat Lachner bat um Prüfung, ob es sich hier um Löschwasserteiche handelt, deren Anlegung zuschussfähig ist.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen auf der Basis der Variante 1 die Planfeststellung zu betreiben. Dabei wird jedoch der Errichtung von vorgeschütteten Dämmen für den Kleinmühl- und Kumpfmühlweiher nicht zugestimmt. Vielmehr sind die vorhandenen Dämme zu ersetzen.*

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 22.10 Uhr