

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 09.01.2001

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

StR Mühlfenzel war ab Lfd.-Nr. 2 (ca. 19.10 Uhr) und StR Riedl ab Lfd.-Nr. 3 (ca. 19.20 Uhr) anwesend.

Entschuldigt fehlten: stellv. Bgm. Anhalt und 3. Bgm. Ried.

Als Zuhörer nahm StRin Hülser ab Lfd.-Nr. 3 an der Sitzung teil.


Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Herr Steinert vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München nahm beratend zu Lfd.-Nr. 10 an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Weisheit

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

Lfd.-Nr. 01


Vorbescheid zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 17/12, Gmkg. Oberndorf, Schulstr. 24

öffentlich

Das beantragte Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55. Es ist ein profilgleicher Anbau an das bestehende Gebäude in südliche Richtung mit einer Grundfläche von 9 m x 10,7 m in II + D geplant. Dadurch wird das bestehende Gebäude von 12,5 m auf 21,5 m verlängert. Die derzeit vorhandenen 2 Wohneinheiten erhöhen sich somit auf 3 Wohnungseinheiten.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb der Anbauverbotszone der alten B 304, was allerdings nicht mehr relevant ist. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck der angrenzenden Straßenkreuzung wird durch die vorhandene Hecke entlang der Grundstücksgrenze im Südosten sowie durch den um 1,5 m in das Sichtdreieck hineinragenden Neubau beeinträchtigt.

Durch die im Norden liegende Garage und der dazugehörigen Aufstellfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Bei 3 Wohnungseinheiten wären allerdings 5 Stellplätze erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze parallel zur Straße 3 weitere Stellplätze eingerichtet werden sollten. Außerdem dürfe die Länge des Anbaus in südliche Richtung aufgrund des freizuhaltenden Sichtdreiecks statt der geplanten 9 m nur 7,5 m betragen.

Die Hecke entlang der Grundstücksgrenze muss aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen im Südosten soweit zurückgeschnitten werden, dass die aus der Schulstraße kommenden Verkehrsteilnehmer einen guten Einblick in den Kreuzungsbereich haben.

Das geplante Vorhaben liegt allerdings außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, weshalb eine Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB notwendig wäre. Da durch diese Baumaßnahme eine Beeinträchtigung der Nachbarn weitgehend ausgeschlossen werden kann, stünden der Erteilung einer Befreiung derzeit keine Gründe entgegen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag in der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Form zuzustimmen und stellte bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen die Erteilung einer Befreiung in Aussicht.

Lfd.-Nr. 02

Vorbescheid zur Erweiterung des Bankgebäudes Marienplatz 11, FINr. 250/3 und 250/5, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben sieht ein im Norden an das Bankgebäude angrenzendes Gebäude mit Firstrichtung Nord-Süd und einer Grundfläche von 11,5 x 34 m sowie ein im Nordwesten winkelförmig anschließendes Gebäude mit Firstrichtung Ost-West und einer Grundfläche von 7 x 10 m, jeweils in K+E+II+D mit einem Satteldach, vor.

Durch das längliche Gebäude soll eine befahrbare Passage von der Ignaz-Perner-Str. in den Hinterhof verlaufen. Eine Zufahrt zur Tiefgarage ist im Nordosten geplant. An der Ostseite entlang dem Gebäude sind 8 Stellplätze und in der Tiefgarage weitere 10 Stellplätze vorgesehen. Durch diesen Anbau soll die bestehende Volksbank erweitert und auch in dieser Hinsicht genutzt werden.

Das Vorhaben entspricht Variante II der durch die städtebauliche Untersuchung von Herrn Immich erarbeiteten 5 Varianten.

Da das Vorhaben im Innenbereich liegt, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die sich aus den Gebäuden errechnende GRZ von 0,66 sowie die GFZ von 1,75 erscheinen zwar ziemlich hoch, sind aber unter Berücksichtigung des Standortes (Stadtkern) und der dem Bestand entsprechenden Höhe aus städteplanerischer Sicht durchaus vertretbar. Gegen die Nutzung als Bankgebäude spricht aufgrund der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Fläche auch nichts.

Problematisch sieht Stadtbaumeister Wiedeck dagegen die im Norden teilweise auf dem Nachbargrundstück liegenden Abstandsflächen. Er schlug vor, die Übernahme der Abstandsflächen durch den nördlichen Nachbarn mittels einer vertraglichen Regelung zu sichern oder die nördliche Gebäudeseite um die Länge der überschrittenen Abstandsfläche nach Süden zu versetzen. Auch bei der Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze müsste für die dort auf den angrenzenden Grundstücken anfallenden Abstandsflächen eine vertragliche Regelung getroffen werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass statt der erforderlichen 24 Stellplätze nur 18 bereitgestellt werden. Er schlug deshalb vor, die noch fehlenden 6 Stellplätze durch den Bau von Doppelparkern in der Tiefgarage bereitzustellen oder eine Ablösesumme an die Stadt Ebersberg zu zahlen. Der Technische Ausschuss war sich einig, dass aufgrund der angespannten Parkplatzsituation in der Stadtmitte unbedingt versucht werden sollte, alle erforderlichen 24 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich der Erschließung ist nach Meinung von Stadtbaumeister Wiedeck ein Erschließungsvertrag erforderlich, in dem folgende Punkte geregelt werden sollten:

1. Kanalanschluss
2. Wasserversorgung
3. Straßenumbau
4. Beleuchtung
5. Abtretung der Verkehrsfläche Grundstück FINr. 250/8
6. Rechtscharakter des Durchganges (Widmung ?)

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben vorbehaltlich der Lösung der von Stadtbaumeister Wiedeck aufgezeigten Probleme und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 03

Nachträgliche Errichtung von Carports und Änderung der Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1858/5-/6, Gmkg. Ebersberg, Wallbergstr.

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass bereits mit den Bauarbeiten zum beantragten Vorhaben begonnen wurde. Am 15.11.00 erteilte das Landratsamt Ebersberg die Baueinstellung, da die Carports so nicht genehmigt waren.

Dem jetzt beantragten Vorhaben gingen schon 2 Baugenehmigungen voraus.

In der Genehmigung vom 12.07.1996 waren 6 Stellplätze parallel zur Straße vorgesehen.

Mit Bescheid vom 22.09.1998 genehmigte das Landratsamt Ebersberg an der Ost- und Westgrenze sowie beidseitig der Tiefgaragenrampe jeweils ein Carport mit 5 m Aufstellfläche und 2 Stellplätze parallel zur Straße.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass der Begriff „Carport“ einen allseitig offenen, überdachten Stellplatz definiert.

Statt des genehmigten Carports wurde an der Westgrenze eine schon als Bestand eingezeichnete Garage mit einem riesigen Satteldach in Firstrichtung Ost-West errichtet. Des weiteren wurde am Straßenrand ein ebenfalls schon als Bestand eingezeichneter Geräteschuppen errichtet.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass sich diese beiden Baukörper aus ortsplanerischer Sicht nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Beim Geräteschuppen kommt noch hinzu, dass aufgrund der Nähe zum Straßenrand die Verkehrssicherheit gefährdet ist.

Die Außenmauern der mittleren Carports haben eine Wandhöhe von 2,40 m und die Grundmauern des Carports im Osten eine Höhe von 90 cm.

Die Wandhöhe der Tiefgaragenabfahrt sei viel zu hoch und die Freiflächen haben vermutlich wenig Übereinstimmung mit der Genehmigung vom 22.09.1998.

Der Bauantrag sieht 3 Carports mit je 2 Stellflächen und 2 Stellplätze parallel zur Straße vor. Der Geräteschuppen und die Grenzgarage, allerdings ohne Satteldach, wurden, wie schon zuvor erwähnt, als Bestand eingezeichnet.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass es sich bei den beantragten Carports aus seiner Sicht um Garagen handelt, die nach vorne offen sind. Die erforderliche Aufstellfläche von mindestens 3 m ist nicht vorhanden, so dass die Fahrzeuge ohne ausreichende Einsicht in die Straße einfahren, wodurch Unfälle schon vorprogrammiert sind. Außerdem ist der erforderliche Sichtwinkel für die aus der Tiefgarage kommenden Fahrzeuge durch die beidseitig an die Ausfahrt angrenzenden Garagen erheblich eingeschränkt.

Bürgermeister Brilmayer unterstrich diese Ausführungen und wies auf den an der Ostseite verlaufenden Gehweg hin. Er erklärte, dass dieser Gehweg unmittelbar in die Wallbergstraße mündet, was für die Fußgänger nicht optimal ist, und gab zu bedenken, dass nun den Fußgängern durch die geplante Garage auch noch eine rechtzeitige Einsicht in die Wallbergstraße verwehrt wird. Dies führt im Umkehrschluss auch dazu, dass die Fußgänger für Autofahrer erst dann wahrnehmbar sind, wenn sie bereits auf der Straße stehen.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte weiter, dass die parallel zur Straße geplanten Stellplätze in der Praxis gar nicht oder nur unter sehr schlechten Bedingungen anfahrbar sind.

Er erklärte, dass sich das gesamte Vorhaben, insbesondere aufgrund dieser wuchtigen, direkt an der Straße liegenden Baukörper, aus ortsplanerischer Sicht nicht in die Umgebung einfügt.

Bürgermeister Brilmayer wies vor der Abstimmung ausdrücklich darauf hin, dass sich der Technische Ausschuss nicht von den ohne Genehmigung begonnenen und bereits sehr weit fortgeschrittenen Bauarbeiten beeinflussen lassen darf, sondern davon ausgehen müsse, dass dieser Antrag, wie eigentlich üblich, vor Baubeginn eingereicht wurde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Vorhaben in der beantragten Form sowie die in den Plänen als Bestand eingezeichnete Garage und den ebenfalls als Bestand eingezeichneten Geräteschuppen abzulehnen, da sich diese Baukörper nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und auch verkehrssicherheitsrechtliche Gründe dagegen sprechen.

Lfd.-Nr. 04

Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1430/5 T, Gmkg. Ebersberg, Sportparkstr.

öffentlich

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 122 (Gewerbepark).

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass im südöstlichen Teil des Grundstücks ein Doppelhaus und im Nordwesten 2 Einfamilienhäuser genehmigt sind. Der jetzige Antrag sieht statt der 2 Einfamilienhäuser einen 3-Spänner vor.

Das beantragte Vorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 ab:

1. Die festgesetzte Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses von 574,20 m ü NN wird mit den beantragten 574,50 m um 0,3 m überschritten.
2. Die westlich des 3-Spanners vorgesehene Doppelgarage sowie die im Süden geplante Garage liegen teilweise außerhalb der Baugrenzen. Außerdem wird die Grünzone entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze durch die Doppelgarage durchbrochen.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl dem Technischen Ausschuss, dem beantragten Vorhaben unter den Bedingungen zuzustimmen, dass

1. die im Bebauungsplan festgesetzte Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses von 574,20 m ü NN eingehalten wird,
2. die o. g. Garagen einschließlich der nordwestlichen Garage des bereits genehmigten Doppelhauses um 2,0 m nach Nordosten verschoben werden. Somit ergibt sich vor den Garagen eine Aufstellfläche von 5,0 m. Anstatt der Doppelgarage im Norden sollte entweder eine Garage und ein an der Grundstücksgrenze liegendes Carport oder eine Duplexgarage mit 3 m Abstand zur nordwestlichen Grenze errichtet werden. Da durch die zurückgesetzten Garagen die Baugrenzen immer noch überschritten werden und ein evtl. Carport in der Grünzone liegt, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Da der Antragsteller in den Planunterlagen einmal Dachgauben nach Südwest vorsah, aber auch Planunterlagen ohne Dachgauben beifügte, war dem Technischen Ausschuss unklar, welcher Variante er zustimmen sollte. Laut Bebauungsplan sind ab einer Dachneigung von 31° Dachgauben innerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten. Das Bauvorhaben erfüllt diese Bedingungen.

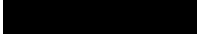
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag in der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragene Form zuzustimmen und dem Antragsteller die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Garagen und eines evtl. Carports in Aussicht zu stellen.

Des weiteren beauftragte der Technische Ausschuss die Verwaltung, mit dem Antragsteller in Kontakt zu treten und zu entscheiden, ob die Variante mit oder ohne Dachgauben bei der Genehmigungsbehörde beantragt wird.

Nachtrag:

Am 10.01.2001 vereinbarte Stadtbaumeister Wiedeck mit Herrn Appler, dass die Variante mit den Dachgauben Bestandteil der Genehmigung werden soll.

Lfd.-Nr. 05


Nutzungsänderung der nördlichen Lagerhalle in ein Lager mit Abverkauf auf dem Grundstück FlNr. 516/2, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstr. 25

öffentlich

Das bisher als Möbellager genutzte 1. OG mit einer Nutzfläche von ca. 565 qm soll künftig als Gebrauchtmöbellager mit Lagerverkauf vermietet und genutzt werden.

Betreiber und Mieter wird die diakonia Gemeinnützige Gesellschaft zur Förderung beruflicher Integration, München, sein.

Die diakonia wird nach einem bereits in anderen Städten praktizierten Modell gebrauchte Möbel für den Wohnbedarf, die sie aus Käufen und Spenden erhalten hat, zu günstigen, sozialverträglichen Preisen weiterverkaufen. Zu diesem Zweck will sie auch eine kleine Werkstatt mit ca. 100 qm unterhalten, wo kleine Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten an den gebrauchten Möbeln durchgeführt werden können. In der Werkstatt und im Lager werden vorwiegend Behinderte und Umschulungskräfte eingesetzt. Die Öffnungszeiten werden werktags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr liegen.

Ebenso sind 2 Büroräume sowie Sozial- und Sanitärräume erforderlich. Insgesamt ist mit durchschnittlich 6 vollzeitbeschäftigten Mitarbeitern zu rechnen. Die eigentliche Lagerfläche für den Abverkauf wird ca. 180 qm betragen.

Da es sich um keinen Verkauf von Massenartikeln handelt, ist nach den Erfahrungen von anderen Standorten nur eine sehr mäßige Kundenfrequenz zu erwarten. Parkplätze für Kunden sind in der vollen Breite des Gebäudes direkt an der Ignaz-Perner-Straße in wohl mehr als ausreichender Anzahl vorhanden. Für die Mitarbeiter stehen zudem weitere Parkplätze um das Gebäude herum zur Verfügung.

Zusätzlicher An- und Ablieferungsverkehr ist im Vergleich zu dem derzeitigen Zustand nicht zu besorgen, da auch jetzt bereits ein gleichartiger Verkehr zu dem bestehenden Möbellager besteht.

Veränderungen am Gebäude oder statisch beachtliche Umbaumaßnahmen erfolgen nicht.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass dieses Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 liegt, in dem festgesetzt ist, dass im Obergeschoss unter anderem auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Da das durch die beantragte Nutzungsänderung geplante Vorhaben durchaus als eine Anlage in diesem Sinne anzusehen ist, spricht nichts gegen deren Zulässigkeit.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr. 1081, Gmkg. Ebersberg, Gewerbegebiet Ost, an der Schwabener Str.

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass es sich hier um den ersten von insgesamt 2 Bauabschnitten handelt. Das beantragte Vorhaben, welches im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbepark Ost liegt, sieht ein unterkellertes Bürogebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Grundfläche von 12,3 x 24 m vor. Das Satteldach hat eine Neigung von 9°. Die Wandhöhe beträgt 9,5 m und die Firsthöhe 10,5 m. Das Gebäude besteht aus einem mit Sandwichplatten verkleideten Stahlbetonskelett und einem Blechdach. Für dieses im ersten Bauabschnitt beantragte Gebäude sind 12 Stellplätze vorgesehen.

Bezüglich der Erschließung existiert ein Vertrag, der noch beurkundet werden muss.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass die Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss sowie ein Freiflächengestaltungsplan noch nachgereicht werden müssen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben unter dem Vorbehalt der Nachreichung der von Stadtbaumeister Wiedeck erwähnten Unterlagen zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 07

Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück FINr. 179, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr. 37

öffentlich

Die Voranfrage zu dem beantragten Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.11.2000 behandelt. Die dort geforderten Veränderungen wurden im Baugenehmigungsantrag wie folgt umgesetzt:

1. Die vorhandene natürliche Böschung wird weitergehend erhalten, bzw. soweit Baueingriffe unvermeidlich sind – wiederhergestellt und zum neu entstehenden Gebäude hochgezogen.

Der vorhandene nördliche Baumbestand bleibt erhalten, die Gesamtböschung wird durch hochwertige Anpflanzungen reichhaltig ausgestaltet.

2. Der südliche Teil des Wohngrundstücks bleibt großzügige Freifläche und enthält auch den Kinderspielplatz (Freiflächengestaltungsplan ist nachzureichen)
3. Die vier Besucherstellplätze in der TG sind frei anfahrbar. Erst hinter diesen Stellplätzen befindet sich das Rolltor zu den Eigentümerstellplätzen.

Zusätzlich befindet sich im Eingangsbereich des Mahrfamilienhauses ein weiterer Außenstellplatz.

Mit 17 Stellplätzen wird der nach dem Stellplatzschlüssel 1,5/WE errechnete Bedarf (12 St.) deutlich überschritten.

4. Die ausfahrenden Fahrzeuge auf der TG-Rampe haben eine Aufstellfläche mit einer Neigung zwischen 3 - 10 %. Diese liegt deutlich innerhalb der BayBO und trägt damit der besonders geforderten deutlichen Einsicht in die stark befahrene Eberhardstraße Rechnung.

5. Die Dachneigung des überstehenden Pultdaches über der TG-Einfahrt entspricht der des benachbarten Möbelhauses. Die Länge des Dachüberstands wurde um 70 cm zurückgenommen.

Das Überbauungsgebäude und die aus Schallschutzgründen unverzichtbare Mauer wurden deutlich filigraner ausgestaltet und verlieren hierdurch ihre wuchtige Erscheinung.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass die Wintergärten im südlichen Dachbereich des Mehrfamilienhauses überladen wirken und deshalb entfallen sollten.

Die lichte Höhe des Geräteschuppens über der Tiefgaragenzufahrt sollte auf das notwendige Mindestmaß reduziert und die Fenster im Hochformat eingebaut werden.

Der zum Doppelhaus führende Weg muss bis zur westlichen Grundstücksgrenze rechtlich gesichert werden, damit von dort aus ein evtl. späterer Zugang zum Klostersee möglich ist. Außerdem müsste bezüglich der Erschließung die Verlegung von Kanal und Wasserleitung vom Grundstück Benno-Scharl-Weg 6 über das Baugrundstück zum Grundstück Eberhardstraße 37 gesichert werden.

Des weiteren ist noch ein Freiflächengestaltungsplan nachzureichen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag vorbehaltlich der Erfüllung der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Punkte und der nachträglichen Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 08

Sanierung „Wasserhaus am Langweiher“, FINr. 947, Gmkg. Ebersberg, Am Priel 11

öffentlich

Beantragt wurde der erdgeschossige Innenausbau des Wasserhauses sowie der Abbruch und anschließende Neubau des Zwischenschuppens, welcher künftig als Atelier genutzt werden soll. Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass das Wasserhaus unter Denkmalschutz steht. Gegen die Nutzung als Atelier sei grundsätzlich nichts einzuwenden.

Die Erschließung kann als gesichert betrachtet werden, da Wasser- und Kanalanschluss vorhanden sind und das Gebäude schon immer als Wohnung genutzt wurde. Eine Dienstbarkeit bezüglich eines Geh- und Fahrrechts über das nordöstliche Grundstück, FINr. 946, ist allerdings nicht bekannt.

Das im Außenbereich liegende Vorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht dem § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zuzuordnen und als solches zulässig.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass das Gelände zum Eingang besser angepasst oder der Zugang als Windfang gestaltet werden sollte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag vorbehaltlich der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagenen besseren Gestaltung des Eingangsbereiches zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 09

■■■■■■■■■■
Anbau eines Cow-Ports an die bestehende Stallung auf dem Grundstück FINr. 2256, Gmkg. Oberndorf, Neuhausen 1

öffentlich

Der Antrag beinhaltet die Verlängerung des bestehenden Fahrsilos um 20,6 m nach Süden und einen im Osten anschließenden überdachten Futtertisch. Die aufgelöste Stallanlage besteht des weiteren aus 2 Spaltenböden mit einer Länge von 45,6 m, einer 5 m breiten und ebenfalls 45,6 m langen mittigen Liegebox und einer 2,5 m breiten und 18,6 m langen Liegebox im Osten. Die Firsthöhe der Liegeboxen beträgt 4 m.

Es ist eine ländliche Fassadengestaltung geplant, die sich gut in das Erscheinungsbild der bestehenden Stallung einfügt.

Bei der Erweiterung dieses landwirtschaftlichen Betriebes handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist als solches aus planungsrechtlicher Sicht zulässig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Vorhaben zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 10

Kanalisation Laufinger Allee;

a) Vorstellung der Planung

b) Reihung der anstehenden Kanalbaumaßnahmen

öffentlich

Die Behandlung der Lfd.-Nr. 11 wurde vorgezogen.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass der ordnungsgemäße Ausbau eines Kanalnetzes im Bereich der Laufinger Allee geplant ist, um das Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Das Gebiet der Laufinger Allee ist bislang nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die derzeitige Regenwasserbehandlung (Versickerung) soll unverändert beibehalten werden. Das Gebiet beinhaltet derzeit landwirtschaftliche Anwesen, eine Straßenmeisterei und eine Landwirtschaftsschule sowie mehrere Einzelhäuser.

Bezüglich der Art der Entwässerung gibt es 3 Varianten.

1. Mischsystem

Bei dieser Variante sind große Rückhalteeinrichtungen erforderlich. Um den bestehenden Sammler nicht zu überlasten. Auch der Zubringerkanal müsste aufgrund des flachen Gefälles zur geplanten Anschlussstelle sehr groß sein. Der Nachteil dieser Variante ist, dass eine Drosselung des Rückhaltebeckens auf so geringe Schmutzwasserabflüsse sehr schwierig und wartungsintensiv ist. Regenwasser aus Außengebieten und Grundwasser müsste gesondert abgeleitet werden, da sonst im Bereich der Kläranlage im Mischwasserkanal eine große Fremdwassermenge auftreten würde. Die Baukosten für den Verbindungskanal sind sehr hoch.

2. Erweitertes Mischsystem

Bei dieser Variante wird das Regenwasser von verschmutzungsgefährdeten Flächen wie im Mischsystem behandelt. Das saubere Regenwasser wird wie im Trennsystem gesondert behandelt und dem Vorfluter oder dem Grundwasser zugeführt. Da bei dieser Variante der Entwässerung die dem Mischwassersammler zugeführte Wassermenge den aufnehmbaren Volumenstrom des Sammlers übersteigt und somit eine Rückhaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens bzw. eines Regenüberlaufbeckens erforderlich macht, ist das erweiterte Mischsystem (Kombi-System) nicht sinnvoll.

3. Trennsystem

Bei dieser Entwässerungsart kann der Sammler die geringe aus reinem Schmutzwasser bestehende Wassermenge aufnehmen. Das anfallende Regenwasser und evtl. das Oberflächenwasser aus angrenzenden Außengebieten würde bei diesem System wie bisher versickern. Für dieses System spricht vor allem, dass keine Rückhaltung zum öffentlichen Sammler erforderlich ist. Auch ist man auf Grund des Drucksystems bei der Wahl der Trasse freier. Ein Nachteil ist, dass eine zu errichtende Pumpstation kontinuierliche Betriebskosten erzeugt.

Aufgrund der beschriebenen Vor- und Nachteile der 3 Entwässerungsverfahren fiel die Wahl auf Variante 3, da die Entwässerung im Trennverfahren als die wirtschaftlichste Lösung angesehen wird.

Vom Ing.-Büro Greiner wurden 8 Trassenvarianten erarbeitet, die zum Teil entlang der B 304, querfeldein oder entlang von Feldwegen führen. Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte die aus seiner Sicht aus Kostengründen und Gründen der Grundverfügbarkeit optimalste Lösung. Diese Trassenführung läuft entlang der Laufinger Allee bis zur Bahnlinie und von dort entlang des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bezeichnung „An der Bahn“ zur Kläranlage. Es ist nur die Ableitung des Schmutzwassers vorgesehen. Hierzu sind 2 Freispiegelkanäle mit einem Durchmesser von 250 mm und einer Länge von insgesamt 765 lfd.-m sowie eine Druckleitung mit einem \varnothing von 80 mm und einer Länge von 1.310 lfd.-m erforderlich. Eine Pumpstation wird im Süden der Laufinger Allee, westlich der geplanten B 304 errichtet. Die Grundstücke entlang der Laufinger Allee werden mittels Freispiegelkanäle angeschlossen und ab der Pumpstation bis zum Bahnübergang östlich der Kläranlage ist eine Druckleitung geplant. Von diesem Punkt aus bis zur Kläranlage soll die Kanalisierung wieder mittels Freispiegelkanälen erfolgen.

Die Kosten für die Kanäle und die Druckleitung belaufen sich auf ca. DM 798.000,--, für die Bauwerke auf ca. DM 110.000,-- und für die Nebenkosten auf ca. DM 92.000,--, so dass insgesamt Kosten in einer Höhe von DM 1 Mill. entstehen. Von dieser Gesamtsumme sind allerdings 85 % zuwendungsfähig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben in der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Form zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 11

Bebauungsplan Nr. 150 Pf.-Bauer-Straße;
hier: Vorstellung der Entwürfe

öffentlich

Herr Steinert vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erwähnte, dass er schon Gespräche mit den beiden Eigentümern der betroffenen Grundstücke geführt habe. Das Gebiet ist entlang der Eberhardstraße von einer historischen Bebauung gekennzeichnet. Es grenzt an die St 2080 von der aus es gut erschlossen ist. Es handelt sich um eine sehr schöne offene Freifläche die aber für die Allgemeinheit nicht begehbar ist. Auch die Parksituation für die Kindergartenbesucher ist schlecht. Die östlich des Kindergartens vorhandene Grünfläche fügt sich sehr gut ein. Durch das Haus an der Eberhardstraße ist der Gehweg allerdings sehr eng. Die Fußgängerampel liegt derzeit zwischen der Pfarrer-Bauer-Straße und der Lehrer-Schwab-Gasse. Herr Steinert schlug deshalb eine Verlegung dieser Ampel in den Kreuzungsbereich Pfarrer-Bauer-Straße / Eberhardstraße oder auf Höhe der Lehrer-Schwab-Gasse vor.

Insgesamt erarbeitete Herr Steinert 3 Varianten zur Erschließung des Baugebietes. Die Erschließung solle aber bei allen 3 Varianten von der Pfarrer-Bauer-Straße her erfolgen.

Variante 1

sieht einen Gehweg an der Nordseite der Pfarrer-Bauer-Straße sowie die Erschließung der einzelnen Grundstücke von der Pfarrer-Bauer-Straße aus vor.

Bei Variante 2

ist die Fläche in ein östliches und westliches Baugebiet geteilt und wird durch eine an die Grünfläche des Kindergartens anschließende Freifläche unterbrochen. Die Erschließung der beiden Gebiete erfolgt jeweils durch einen Wohnweg.

Variante 3

entspricht in etwa der Variante 2, mit dem Unterschied, dass die Pfarrer-Bauer-Straße nach Norden verlegt wird und die beiden Wohnwege miteinander verbindet.

Bei Variante 2 und 3 würde die Verbindung der beiden Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Herr Steinert schlug Variante 2 vor, auf deren Basis er weitere Details erarbeitet. Derzeit ist das Gebiet hauptsächlich durch Obstbäume geprägt, die aber ersetzbar sind.

Das derzeit an der Eberhardstraße stehende markante, den innerstädtischen Bereich prägende Gebäude soll auch im Bebauungsplan an dieser Stelle bestehen bleiben. Bei einem Neubau an gleicher Stelle sind allerdings entlang der Eberhardstraße Arkaden vorgesehen, so dass unter den Arkaden ein Gehweg entlang geführt werden kann und auf dem jetzigen Gehweg ein evtl. Radweg verlaufen könnte. Das im Norden geplante anschließende Gebäude ist allerdings etwas zurückgesetzt. Beide Gebäude an der Ostfront sollen aus Lärmschutzgründen miteinander verbunden werden. Im östlichen Baugebiet ist ein weiteres Gebäude im Norden sowie im Westen vorgesehen. In der Mitte des östlichen Baugebietes ist eine mit Bäumen bepflanzte Verkehrsinsel geplant um die der von der Pfarrer-Bauer-Straße kommende Wohnweg herum führt.

Im westlichen Baugebiet sind Reihenhäuser geplant, die von einem Wohnweg von der Pfarrer-Bauer-Straße kommend erschlossen werden. Im Süden sind entlang der Pfarrer-Bauer-Straße Parkplätze für den Kindergarten vorgesehen. Durch die zwischen den beiden Baugebieten vorgesehene Grünanlage soll ein Fußweg führen, der bis zur Baldestraße geplant ist und im nördlichen Teil des überplanten Gebietes zur Eberhardstraße hin abzweigt. Die Stellplätze des westlichen Baugebietes sind auf den Grundstücksflächen vorgesehen. Im östlichen Baugebiet ist eine Tiefgarage geplant.

Dieser Entwurf wurde vom Technischen Ausschuss für sehr gut befunden, insbesondere die Grünanlage in der Mitte mit dem Fußweg wurde sehr gelobt. Kritisiert wurde allerdings die Erschließung des westlichen Wohngebietes durch einen an der Westseite verlaufenden Wohnweg und die Anordnung der Garagen an der Westseite. Es wurde vom Technischen Ausschuss vorgeschlagen, den Wohnweg und die Grundstückszufahrten an die Ostseite zu verlagern. Außerdem wurde angedacht die beiden Doppelhäuser im Westen zu drehen, so dass die Firstrichtung nicht mehr Nord-Süd sondern Ost-West sei.

Bezüglich der Tiefgaragenzufahrt im östlichen Wohngebiet erläuterte Herr Steinert, dass dies an jeder Stelle möglich sei, die Erschließung aber grundsätzlich von der Pfarrer-Bauer-Straße aus erfolgen soll.

Bürgermeister Brilmayer fasste zusammen, dass die Gestaltung des Entwurfes sehr gut gelungen sei, allerdings sollte noch einmal überprüft werden, ob es nicht doch möglich sei die Zufahrt zum westlichen Baugebiet von der Ostseite her durchzuführen und auch die Garagen an der Ostseite anzuordnen. Auch sollte noch einmal die Drehung der beiden westlichen Doppelhäuser, so dass die Firstrichtung von Westen nach Osten verläuft, überdacht werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dass die Planungsarbeiten zum Bebauungsplan auf der Grundlage dieses Entwurfes und unter Berücksichtigung der vom Technischen Ausschuss vorgeschlagenen Änderungen weitergeführt werden sollen.

Lfd.-Nr. 12

Ausbau der westl. Sportparkstr.;
Vorstellung der Planung

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass der Ausbau der westlichen Sportparkstraße bis zum Abzweig des Geh- und Radweges geplant ist.

Die Vorstellung der Firma Einzinger bezüglich der Anfahrbarkeit ihrer Anlieferungszone ist entweder 1. – die Anfahrt wie bisher über die Anzinger Straße
oder 2. – bei einer Sperrung der Sportparkstraße im Westen die Anfahrt über die Forstinninger Straße.

Bei beiden Varianten würde dann von der Sportparkstraße aus rückwärts in das Grundstück eingefahren, was aber sehr gefährlich ist und aus diesem Grund abgelehnt wird.

Das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker plante die Örtlichkeit im Grundstück Einzinger so um, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit für Lieferwagen von der Straße „Am Forst“ zur Sportparkstraße auch bei zwei an der Laderampe parkenden Sattelzügen möglich ist. Die Abfahrt zur St 2080 wäre über die Forstinninger Straße möglich. Die Sperre in der Sportparkstraße würde nach Westen versetzt werden. Die Ausfahrt vom Grundstück in die Sportparkstraße ist mit einer Schranke oder einem Rolltor für den übrigen Verkehr zu sperren.

Die Firma Einzinger stimmte dieser Planung zu. Die Kostenfrage ist nach Aussage von Stadtbaumeister Wiedeck allerdings noch nicht geklärt.

Bei der Zufahrt zum Grundstück der Firma Alexander gibt es keine ersichtlichen Probleme. Abweichend vom Bebauungsplan Nr. 122 sind entlang der Nordseite der Sportparkstraße Parkplätze und entlang der Südseite ein Gehweg vorgesehen. Die Fahrbahnbreite in diesem Bereich beträgt 7 m. Im Jahr 2001 soll der Ausbau der westlichen Sportparkstraße abgeschlossen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in der von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Form zuzustimmen.

Lt. Bgm. Brilmayer sollte der nachfolgende TOP als nichtöffentlich behandelt werden. Die Öffentlichkeit wurde hierzu ausgeschlossen.

Lfd.-Nr. 13

Straßennamen Gewerbepark Ost

nichtöffentlich

Bezüglich der Erschließungsstraße für den Gewerbepark Ost wurde aus der Mitte des Technischen Ausschusses der Straßename „Gewerbepark Ost“ oder „Ostparkstraße“ vorgeschlagen. Bürgermeister Brilmayer schlug den Straßennamen „Manfred-Rothe-Straße“ vor. Einige Mitglieder des Technischen Ausschusses waren der Meinung, dass aus dem Straßennamen der Bezug zum Gewerbepark hervorgehen müsse.

Nach längerer Diskussion und unter Einbeziehung der geographischen Lage einigte man sich auf den Straßennamen „Gewerbepark Nord-Ost“.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat vorzuschlagen, der Straße im Gewerbepark Ost den Namen „Gewerbepark Nord-Ost“ zu geben.

öffentlich

Fußgängerampel am Marienplatz

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurden die mitunter sehr langen Schaltzeiten der Fußgängerampel am Marienplatz kritisiert. Von der Verwaltung wurde berichtet, dass dies bereits mit der Polizei, dem Landratsamt und dem Straßenbauamt München überprüft wurde. Die maximal zulässige Wartezeit für Fußgänger von 75 Sekunden wurde bei einem erneuten Betätigen der Ampel, unmittelbar nach einer vorangegangenen Grünphase, nicht überschritten. Wird die Ampel nach einem späteren Zeitpunkt erneut betätigt, verkürzt sich die Wartezeit von 75 Sekunden um die vom Beginn der Rotphase bis zur erneuten Betätigung verstrichene Zeit, bis zu einer Mindestansprechdauer von ca. 10 bis 15 Sekunden. Aus diesem Grund sahen die beteiligten Behörden keine Notwendigkeit für eine Änderung.

Auch wurde befürchtet, dass sich bei einer Verkürzung dieser 75 Sekunden lang andauernden Warteschleife der Verkehr in der Bahnhofstraße noch mehr staut.

Da aber die Ansprechzeit der Ampel durch diese Warteschleife mitunter unheimlich lang erscheint und bei anderen Ampeln im Stadtgebiet die Schaltzeiten teilweise viel kürzer sind, war sich der Technische Ausschuss einig, dass man das Ziel einer kürzeren Ansprechzeit weiter verfolgen sollte.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 22.00 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Weisheit
Schriftführer