

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 06.02.2001

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlten die Stadträte Mühlfenzl, Riedl und Ried.

Als Zuhörer nahmen stellv. Bgmin. Anhalt und StR Abinger und Krug teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

TOP 10 und 11 stellv. Bgmin. Frau Anhalt

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

Lfd.-Nr. 01

Umgestaltung Marienplatz;
Vorstellung der Planung

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtrates am 28.11.2000 behandelt. Zu diesem TOP war Herr Arch. Immich anwesend, der die überarbeitete Planung i.d.F.v. 05.02.2001 erläuterte. Danach kann an der Nordseite des Marienplatzes ein Gehsteig mit einer Breite von ca. 4,80 m angelegt werden. Die davor liegenden Senkrechtparkbuchten sind 4,50 m tief. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Räder den Bordstein zum Gehsteig hin berühren. Nur so kann die erforderliche Fahrgassenbreite von 6 m geschaffen werden. Um hohe Umbaukosten zu sparen, soll die jetzt bestehende 3-zeilige Entwässerungsrinne nicht verändert werden.

Vor dem Rathaus soll der Gehwegbereich über die ehemalige Einbahnstraße bis vor das Geschäft Uhren Baur vergrößert werden.

Die Sieghartstraße bleibt aber mit einer Breite von 5,50 m erhalten, so dass ein zweispuriger Verkehr ermöglicht wird. Der Fahrbahnteiler zwischen dem Rathaus und der Mariensäule soll beseitigt werden. Dafür ist die Erweiterung der Fläche westlich der Mariensäule in Richtung Rathaus geplant. Diese soll vorerst aber nur mit beweglichen Einrichtungen z.B. Pflanztrögen vorgenommen werden.

Anfragen aus der Mitte des Ausschusses erläuterte Herr Immich wie folgt:

Die Tiefe der Stellplätze bemisst sich nach der EAE, wobei 4,50 m Tiefe dann genügen, wenn die Fahrzeuge mit den Rädern bis an die Gehsteigkante fahren können und somit der Überhang in den Gehsteig hineinragt. Aufgrund der geplanten Gehsteigbreite von etwa 4,80 m hielt dies Herr Immich durchaus für verträglich.

Die Umgestaltung der ehemaligen Einbahnstraße sollte in einem Zug und nicht stufenweise durchgeführt werden. Bürgermeister Brilmayer verwies darauf, dass die ehemalige Einbahnstraße immer noch im Eigentum des Freistaates Bayern steht und als Staatsstraße gewidmet ist. Vor dem Umbau ist deshalb eine Einigung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Fahrradabstellplätze seien zwar im Plan nicht dargestellt, könnten aber an verschiedenen Stellen ohne weiteres untergebracht werden. Den Vorschlag des Agenda-Arbeitskreises Verkehr, die Fassaden an der Nordseite des Marienplatzes zu begrünen, hielt Herr Immich grundsätzlich für durchführbar.

Die notwendige bessere Ausleuchtung des Marienplatzes sollte mit Wandleuchten erfolgen, wobei die bereits vorhandenen Überspannung bleiben könnte.

Herr Immich hielt es für möglich, auch künftig vor dem Haupteingang des Rathauses für Lieferzwecke zu halten, da die verbleibende Fahrbahnbreite 3-spurig ausgelegt ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf der Grundlage dieser Planung die Städtebauförderungsmittel anzufordern und die Ausschreibung durchzuführen.

Lfd.-Nr. 02

Bebauungsplan Nr. 150 – Pfarrer-Bauer-Str.

- a) Vorstellung der überarbeiteten Planung
- b) Einleitung der FNP-Änderung

öffentlich

Der erste Entwurf wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.01.01, lfd.-Nr. 11 vorgestellt. Auf dieser Grundlage wurden vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München nun 3 Varianten erarbeitet, die Herr Steinert vorstellte. Die Variante I entspricht nahezu dem bereits in der TA-Sitzung am 09.01.01 vorgestellten Entwurf, der die Nachteile einer Erschließung entlang der Westgrenze von FINr. 853 deutlich macht.

Die Variante II sieht im nördlichen Bereich von FINr. 853 die Errichtung von 2 versetzten Doppelhäusern und im südlichen Bereich ein Doppelhaus vor die Erschließung erfolgt wie bei Variante I entlang der Westseite. Die Gebäude sind nach Süden ausgerichtet. Aufgrund der Platzverhältnisse ist diese Lösung nicht günstig.

Die Variante III sieht, wie die Variante I einen Dreispänner und ein Doppelhaus vor, die nach Ost - West ausgerichtet sind, die Erschließung aber östlich der geplanten Gebäude erfolgt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes FINr. 852 kann ein Doppelhaus platziert werden. Das bestehende Wohnhaus im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 853 ist ebenfalls über diese Erschließungsanlage günstig erreichbar.

Alle Varianten sehen für die Bebauung im östlichen Bereich an der Eberhardstraße die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Eberhardstraße vor. Dadurch kann ein ruhiger Wohnhof mit einigen Parkplätzen angelegt werden. Nachdem das Gelände nach Norden fällt, ist auch die Einfahrt der Tiefgarage ohne Rampen möglich.

Nachteilig kann sich die direkte Zufahrt auf die St 2080 auswirken. Um Störungen weitgehendst zu vermeiden, ist aber die Tiefgaragenzufahrt zweispurig auszubilden. Die Fußgängerampel an der Eberhardstraße muss da aber versetzt werden. Es bietet sich an, die Ampel dann im Bereich der Lehrer-Schwab-Gasse aufzustellen. Dies bedarf aber wegen der etwas beengten Platzverhältnisse noch einer Prüfung mit den zuständigen Fachbehörden. Hinsichtlich der Schulwegsicherheit ist die Versetzung der Ampel nach Norden vertretbar, da Fußgänger aus dem Bereich des Marienplatzes in Richtung Kindergarten und Schule die neue Ampel in Höhe des Geschäftshauses Schug benutzen können.

Auf Anfrage erläuterte Herr Steinert, dass die Stellplätze in Höhe des Kindergartens nicht in die Stellplatzberechnung der Wohnungen eingeflossen sind. Für jedes Haus ist eine Garage im Haus und ein Stellplatz vor der Garage vorgesehen. Der Geschößwohnungsbau erhält neben der Tiefgarage noch einige oberirdische Stellplätze im Wohnhof. Bürgermeister Brilmayer erläuterte auf Anfrage, dass die Fortführung des geplanten Geh- und Radweges nach Norden außerhalb der Hupfauer-Grundstücke nur als Ziel dargestellt sei, mit einer Realisierung in nächster Zeit aber nicht gerechnet werden könne.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange auf der Basis der Variante III durchzuführen.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplan auf der Basis der Variante III zu ändern.

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Nr. 144 - Sporthalle bei der Realschule;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 25.10.1999

A) Baufachliche Stellungnahme

Die Stellungnahme wurde bereits in der TA-Sitzung am 9.11.1999 behandelt. Der Empfehlung, die Alternative B zu wählen, wurde dabei gefolgt.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend berichtigt. Dabei wurden auch zusätzliche Änderungen aufgenommen, die sich bei den Verhandlungen mit dem Landkreis Ebersberg ergeben haben. Insbesondere sind dies die Verlegung des Allwetterplatzes in die Nordwestecke des Grundstückes, die Verschiebung des Rasenspielfeldes unmittelbar westlich der Sporthalle und die Festsetzung von Bauflächen für ein Bürohaus an der Eichenallee. Hier soll bewusst auf Wohnungen verzichtet werden, nachdem das Grundstück an drei Seiten an die Schulsportanlagen der Realschule angrenzt und somit ein Wohnen an dieser Stelle nicht attraktiv ist. Die Flächen für das Bürohaus sind als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen, da kein Gebietstyp der BauNVO die ausschließliche Errichtung eines Bürohauses zulässt.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Entsprechend der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde, wurde vom Büro Müller BBM ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach ist der Berechnung die 18. BImSchV zugrunde zulegen. Die Richtwerte der 18. BImSchV sind tatsächlich aber Grenzwerte, die beim Betrieb der Sporthalle nicht überschritten werden dürfen.

Auswirkungen der Sporthalle

Insbesondere das Grundstück FINr. 790/1 (Sandner) östlich des Landkreis-Grundstückes ist von den Auswirkungen der Sporthalle betroffen. Bei geöffneten Fenstern der Sporthalle sind

die zulässigen Werte werktags und sonntags in der Zeit von 20 - 22 Uhr, sonntags von 9 -13 Uhr und 15 - 20 Uhr als auch sonntags bei Punktspielen von 13 -15 um bis zu 9 dB überschritten. Auch die Abfahrt von den Stellplätzen bringt nachts eine Überschreitung von 3 dB.

Während Punktspielen am Sonntag in der Zeit von 13-15 Uhr ist noch eine Überschreitung von 5 dB gegeben.

Auf dem Grundstück FINr. 790/7 (Pauling) sind bei geöffneten Fenstern ebenfalls Überschreitungen um bis zu 8 dB errechnet worden. Bei geschlossenen Fenstern sinkt die Überschreitung der Grenzwerte auf 1 dB.

Ursache der Überschreitungen bei geschlossenen Fenstern ist das an der Ostfassade vorgesehene Fensterband sowie das Dach.

Um die vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten, können organisatorische oder bauliche Maßnahmen ergriffen werden.

Organisatorische Maßnahmen:

Keine Nutzung nach 22 Uhr

Verzicht auf Punktspiele während der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr

Bauliche Maßnahmen:

Entsprechende Erhöhung der Schalldämmmaße

Diese baulichen Maßnahmen sind in Nr. 7.1.2. der schalltechnischen Untersuchung Nr. 44182/2 vom 28.6.2000 des Büros Müller BBM wie folgt beschrieben:

Fenster an der Nord, West und Südfassade	≥ 25 dB
Fenster an der Ostfassade	≥ 45 dB (Schallschutzklasse 5)
Außenwände	≥ 45 dB
Dach	≥ 42 dB

Nach übereinstimmender Auskunft von Müller BBM sowie dem Arch.-Büro Leitl Poppe Voigt sind diese Werte ohne besonderen baulichen Aufwand erreichbar. Lediglich sollte im Zuge der Bauplanung überlegt werden, ob auf das Lichtband an der Ostseite verzichtet werden kann.

Die Festsetzung der von Müller BBM berechneten Werte ist somit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich.

Parkplatz Innenhof

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auf Lärmprobleme aufmerksam gemacht, die von den 10 Stellplätzen im Innenhof zur Nachtzeit nach 22 Uhr auf das Grundstück FINr. 790/7 (Pauling) ausgehen.

Hierzu ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um Stellplätze für die Schule und nicht für die Nutzung der Sporthalle handelt. Somit geht von diesen Stellplätzen zur Nachtzeit kein Lärm aus.

Parkplatz an der B304

Durch diesen Parkplatz sind Pegelüberschreitungen auf dem Grundstück FINr. 790/1 (Sandner) zu erwarten. Mit einer Schallschutzwand entlang der Ostgrenze des Landkreisgrundstückes zum Grundstück FINr. 790/1 hin, lässt sich diese Beeinträchtigung aber beheben. Eine entsprechende Festsetzung einer Fläche für Schutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist daher erforderlich.

Alternativ wäre es aber auch möglich, die Lärmprobleme mit organisatorischen Mitteln zu lösen. Dazu müsste der Betrieb um 21.30 Uhr eingestellt werden, damit um 22 Uhr sicher alle Autos den Parkplatz verlassen haben.

Grundstücke FINr.1819 und 1819/2 Gmkg. Ebersberg

Auch auf diesen Grundstücken sind durch den Parkplatz an der B304 die zulässigen Lärmwerte um 4 – 5 dB überschritten. Als einzige bauliche Maßnahmen zur Verringerung des Lärms wäre eine schallabsorbierende Überdachung des Parkplatzes denkbar, die aber nur eine Pegelreduktion von max. 2 dB bringen würde.

Diese Grundstücke werden durch den Bebauungsplan mit einer Rasenspielfläche überplant. Somit entsteht durch die Bebauungsplanung kein Konflikt, der zu lösen ist. Außerdem hat der Landkreis den Eigentümern die Ablösung der Grundstücke angeboten. Aus durchaus verständlichen privaten Gründen haben die Eigentümer dieses Angebot bisher nicht angenommen.

Bürogebäude an der Eichenallee

Es handelt sich um ein ausschließliches Bürogebäude, das an der Nordostecke mit ca. 40 m den geringsten Abstand zu den Parkplätzen an der B 304 aufweist und somit überwiegend den Mindestabstand für reine Wohngebiete von 42 m einhält.

Die unmittelbar an das Bürogebäude angrenzenden Sportanlagen werden ausschließlich von der Schule genutzt. Die Emissionsintensität ist daher durch die zeitlich beschränkte Nutzung deutlich geringer. Müller BBM sieht daher keine lärmbedingten Nutzungskonflikte.

Wohngebäude an der Eichenallee

Der geringste Abstand zur Schulsportanlage (Allwetterplatz) beträgt ca. 25 m. Auch hier sieht Müller BBM keine Nutzungskonflikte, da der Allwetterplatz nur dem Schulsport zur Verfügung stehen wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die lärmbedingten Probleme nicht durch organisatorische sondern durch bauliche Maßnahmen zu lösen. Dies ist sowohl im Hinblick auf die sichere Einhaltung der Grenzwerte, als auch für eine möglichst gute Ausnutzung der Sporthalle die praktikabelste Lösung, mit der die geringsten Probleme zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind daher die im Untersuchungsbericht von Müller BBM Nr. 4418/2 vom 28.6.2000 Nr. 7.1.2 vorgeschlagenen Maßnahmen festzusetzen. Ob auf das Fensterband an der Ostseite verzichtet werden kann, ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

C) Untere Naturschutzbehörde

Seit dem 1.1.2001 ist die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Der Landkreis hat hierzu erklärt, dass er die erforderlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen wird.

Wie gefordert, wurde der Baumbestand zwischenzeitlich genau ermittelt und in den Plan eingetragen. Zusätzlich wurde ein eigener Baumbestandsplan erstellt.

Die Untere Naturschutzbehörde bat um Prüfung, ob die Obstwiese nördlich des Anwesens Münchener Str. 23 (Mäusl/Stark), erhalten werden kann, auch wenn dafür 12 Parkplätze entfallen müssten.

Bei der Obstwiese handelt es sich um 10 Obstbäume. Aufgrund der Umplanung ist dort jetzt der Allwetterplatz vorgesehen. Dadurch können 6 Bäume nicht mehr erhalten werden. Die verbleibenden vier Bäume werden aber um einen (1) Baum ergänzt, wodurch eine gute Eingrünung des Allwetterplatzes erreicht wird. Außerdem sind auf dem angrenzenden Parkplatz weitere 8 Bäume festgesetzt.

Durch die Umplanung hat sich bereits die Zahl der Stellplätze von ursprünglich 72 auf 60 reduziert. Eine weitere Reduzierung der Parkplatzflächen ist nicht möglich, da sonst für die

Sporthallennutzung nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stünden. Die damit verursachte sachte Verdrängung des ruhenden Verkehrs in die nahegelegenen Wohnstraßen würde dort zu erheblichen Platz- und auch Lärmproblemen führen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA die Anregung aufgrund der oben dargestellten Sachzwänge nicht aufzugreifen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 7.10.99

Das Wasserwirtschaftsamt schlägt vor, Niederschlagswasser (Dachabwasser) auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird vorgeschlagen.

Dazu wäre aber ein Gutachten erforderlich, das klärt

- a) ob eine Versickerung möglich ist ohne grundwasserschützende Deckschichten zu durchstoßen
und
- b) wo versickert werden kann

Aufgrund der Erfahrungen ist aber nicht damit zu rechnen, dass in diesem Bereich sickerfähiger Boden vorhanden ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss aufgrund der geringen Chance, sickerfähigen Boden zu finden, auf die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zu verzichten. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen wider Erwarten sickerfähiger Boden angetroffen werden, ist die Versickerung auch ohne die Festsetzung der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB möglich.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 7.10.1999

Das geforderte Sichtdreieck wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA die Anregung als erledigt zu betrachten.

Kreisbrandinspektion; Schreiben vom 10.9.2000

Der geforderte Löschwasserbedarf von 1200 l/min. erfordert nach den Überprüfungen durch das Stadtbauamt 4 zusätzliche Hydranten (2x B304-Südseite, 1x Eichenallee, 1x Dr.-Wintrich-Straße). Die Kosten hierfür werden auf ca. 50.000,- DM veranschlagt.

Für die Feuerwehruzufahrt dient die Parkplatzzufahrt von der B 304. Dies entspricht dem Vorschlag der FFW Ebersberg.

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

Örtliche Straßenverkehrsbehörde im Hause; Stellungnahme vom 13.9.99

Es wird auf die gefährliche Situation insbesondere für Fußgänger in der Eichenallee hingewiesen und deshalb ein eigener Geh- und Radweg dringend vorgeschlagen.

Im Bebauungsplanentwurf ist nun ein Gehweg mit 1,50 m eingeplant. Ein kombinierter Geh- und Radweg ist aus Platzgründen nicht zu verwirklichen und auch im Hinblick auf die 30 km/h-Zone nicht erforderlich.

Der vorgeschlagene Gehweg wurde in die Neufassung des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

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

Schmid Karl und Anna; Schreiben vom 9.10.1999

Die Eheleute Schmid sind Eigentümer des Grundstückes FINr. 790/9 Gmkg. Ebersberg, das unmittelbar an das Grundstück der Realschule angrenzt. Die Nordwestecke des Grundstückes ist ca. 15 m, das Wohnhaus ca. 40 m von der geplanten Sporthalle entfernt.

Die Eheleute Schmid verweisen auf die bereits jetzt gegebenen Störungen und befürchten durch die geplante Sporthalle eine nicht hinnehmbare Verstärkung des Lärms.

Das Grundstück wurde in die schalltechnische Untersuchung einbezogen, aber selbst bei geöffneten Fenstern wurde keine Überschreitung der Richtwerte nach der 18.BlmSchV festgestellt. Zudem bringen die vorher beschlossenen baulichen Maßnahmen an der Sporthalle auch für dieses Grundstück eine Lärmreduzierung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Bedenken aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zurückzuweisen.

Kommentar [M1]: an Vogt schicken

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Nr. 144 - Sporthalle bei der Realschule;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

- b) Billigungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 04

████████████████████
Nachfolgenutzung Autohaus an der Dr.-Wintrich-Str.
Erläuterung des derzeitigen Planungsstandes

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.12.2000, lfd.-Nr. 01, behandelt. Zwischenzeitlich wurde die Planung mit den im Landratsamt vereinigten Trägern öffentlicher Belange vorbesprochen und dabei keine grundsätzlichen Probleme erkannt. Seitens der Untere Naturschutzbehörde wurde klargestellt, dass das Grundstück FINr. 725 im

Bereich des Naturdenkmals Hupfauer Höhe liegt und daher nicht berührt werden darf. Auch dürfen keinerlei Veränderungen auf diesem Grundstück vorgenommen werden.

Der Bauträger, Faschian Wohnungsbau GmbH, teilt mit Schreiben vom 26.01.2000 mit, dass sie intensiv nach Trägern für einen Lebensmittelmarkt in diesem Gelände gesucht habe. Von sämtlichen namhaften Lebensmittelfilialisten habe sie Absagen erhalten, da der Standort für die Ansiedlung eines modernen SB-Marktes nicht geeignet sei. Gesprochen wurde mit folgenden Firmen:

Plus, Tengelmann-Gruppe, Rewe-Gruppe mit Penny, HL und Minimal, Spar, Intermarch, Lidl, Netto und Edeka.

Insbesondere scheiterte das Vorhaben an der Parkplatzsituation.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte das Ergebnis der Besprechungen mit dem Kreisbaumeister. Danach sollten die Gebäude 2, 6 und 8 Satteldächer erhalten.

Das Haus 3 könnte nach Ansicht des Kreisbaumeisters durchaus höher werden. Ein besonderer Reiz könnte durch das Aufglasen des Erdgeschosses erreicht werden. Hier würde sich die Nutzung als Cafe besonders anbieten.

Das Haus 3 wurde in den Abmessungen stark reduziert.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass die nun vorliegende Lösung insbesondere wegen des umlaufenden Terrassengeschosses nervös wirke. Er schlug vor, die Gestaltung dieses Baukörpers nochmals mit dem Kreisbaumeister zu besprechen.

Die Anzahl der Stellplätze wurde von 109 auf 118 erhöht. Davon sind 66 in der Tiefgarage und 52 oberirdisch angeordnet. Für jedes Reihenhaus ist ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Abstellplatz vorgesehen. Ebenso erhält jede Eigentumswohnung einen Tiefgaragestellplatz und zusätzlich einen halben Stellplatz. Der Schlüssel liegt somit auf durchschnittlich 1,79 Stellplätze je Wohnung.

Stadtbaumeister Wiedeck wies aber auf die Bedienbarkeit der Stellplätze innerhalb der Stichstraße hin, die keinen Wendepunkt aufweist. Hier seien noch Überarbeitungen erforderlich.

Anfragen aus der Mitte des Ausschusses beantwortete Stadtbaumeister Wiedeck:

Die Dachüberstände wurden bei den bisherigen Besprechungen über die Gestaltung der Gebäude nicht behandelt.

Die GFZ liegt bei 0,76 und entspricht dem Ergebnis des Wettbewerbes Münchener Straße.

Die Breite der Reihenhäuser mit weniger als 5 m wurde vom TA kritisch gesehen. Es wurde bezweifelt, ob hier noch familiengerechtes Wohnen möglich wird.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, der Planung im Grundsatz zuzustimmen und auf dieser Basis in die Verhandlungen zur Erstellung des Durchführungsvertrages einzutreten.

Lfd.-Nr. 05

██████████
Voranfrage zum Anbau eines Wintergartens am Anwesen Pleiningerstr. 7, FINr. 845/2, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Die Voranfrage zur Errichtung eines Anbaus mit einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 4,50 m hat der Technische Ausschuss am 09.12.97 abgelehnt.

Die nun eingereichte Voranfrage sieht die Errichtung eines Vorbaus als Zugang zum Büro mit einer Tiefe von 1,20 m und einer Breite von 2,50 m vor. Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 dann in Aussicht zu stellen, wenn die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen wird und der Vorbau in Glas mit filigraner Konstruktion ausgeführt wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

Vorbescheid zur Transferierung des denkmalgeschützten Betriebsleiterwohnhauses der Hofstelle Ulrichstr. 3 auf das Grundstück FINr. 555/6, Gmkg. Ebersberg, Am Sandberg

öffentlich

Der Antragsteller plant seit langem den Abbruch des teilweise denkmalgeschützten Gebäudes Ulrichstraße 3. Die Errichtung eines höheren Gebäudes am jetzigen Standort wurde auch durch die Rahmenplanung für das Gebiet der Ulrichstraße / Paulhuberweg bestätigt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat bisher aber den Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes verweigert. Nunmehr ist im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege der Ab- und Wiederaufbau des Gebäudes vorgesehen. Ein entsprechender Antrag nach dem Denkmalschutzgesetz liegt dem Bauantrag bereits bei.

Die bestehende Landwirtschaft soll am neuen Standort auf dem Grundstück FINr. 555/6, Gmkg. Ebersberg an der Wasserburger Straße weitergeführt werden. Somit handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.

Auf dem Grundstück ist bereits die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle genehmigt (Baugenehm.-Nr. 95 000702 B). Das denkmalgeschützte Gebäude soll mit der bereits genehmigten Lagerhalle zusammengebaut werden, so dass eine funktionsgerechte Hofstelle entsteht, die auch ortsplanerisch vertretbar ist. Die Zufahrt über das Grundstück FINr. 555/5, Gmkg. Ebersberg ist noch zu regeln.

Stadtrat Berberich befürchtete, dass der Standort im Hinblick auf die Nähe zur bestehenden und geplanten Umgehungsstraße aus Lärmschutzgründen unvorteilhaft sei.

Auch die Ausfahrt auf die B 304 mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen hielt er für nicht praktikabel. Außerdem war er der Ansicht, dass der Standort für das denkmalgeschützte Gebäude nicht geeignet sei.

Hierzu wurde von Bürgermeister Brilmayer und Stadtbaumeister Wiedeck erläutert, dass durch den geplanten Zusammenbau mit dem bereits genehmigten Nebengebäude ein guter Schallschutz für die Wohnräume erreicht wird.

Eine Zufahrt zu den Feldern östlich bzw. südlich des geplanten Anwesens bringt keinen Vorteil, da Herr Zwingler auch landwirtschaftliche Flächen im Westen des Stadt bewirtschaftet.

Die Lage des denkmalgeschützten Gebäudes wurde vom Landesamt für Denkmalpflege gut geheißen.

*Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag sowie dem Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 und Art. 15 des Denkmalschutzgesetzes zuzustimmen.
Die Zufahrt über das Wegeg Grundstück FINr. 555/5, Gmkg. Ebersberg ist noch zu klären.*

Lfd.-Nr. 07

■■■■■■■■■■
Errichtung einer Dachgaube, Änderung der Garage und Kappung des Kamins am Anwesen
Dr.-Wintrich-Str. 8 b, FINr. 715 Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Beim Umbau des Anwesens wurde auch genehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen. Das Landratsamt hat deshalb die Vorlage eines Bauantrages verlangt.

Daraus ist ersichtlich, dass insbesondere im Bereich der ursprünglichen Garage und der Nebenräume erhebliche Änderungen durchgeführt wurden. So ist insbesondere anstelle der ehemaligen, mit einem Satteldach versehenen Garage ein als Carport bezeichnetes Gebäude mit einem Flachdach errichtet worden. Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass dadurch ein hässlicher Baukörper entstanden ist, der von der Stadt sicher abgelehnt worden wäre. Auch der Umbau der übrigen Nebengebäude trägt zu dem hässlichen Gesamteindruck ganz erheblich bei.

Die auf dem Hauptgebäude angebracht Dachgaube ist ortsplanerisch vertretbar.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bauantrag abzulehnen, da er verunstaltend wirkt und das Ortsbild beeinträchtigt.

Lfd.-Nr. 08

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2036, Gmkg. Oberndorf,
Ruhensdorf 11

öffentlich

Das Grundstück liegt in der Außenbereichslückenfüllungssatzung Ruhensdorf (Nr. 127.1). Das geplante Gebäude hält die in der Satzung festgelegten Baugrenzen ein.

Es ist geplant, die Vorhaben innerhalb der Baugrenzen abschnittsweise zu errichten. Daher verbleibt noch ein Nebengebäude, zu dem aber die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

Aus ortsplanerischen Gründen ist dies aber vertretbar.

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

Lfd.-Nr. 09

■■■■■■■■■■
Ausbau einer Dachwohnung mit Gaupen und Zwerchgiebel, Bgm.-Eichberger-Str. 1,
FINr. 850/3, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass die östliche Dachgaube zu nahe am First des Hauptgebäudes liegt und empfahl, den Firstabstand auf 60 cm zu erhöhen und dafür die Dachneigung entsprechen zu verringern.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen und das Landratsamt zu bitten, eine gestalterische Überarbeitung entsprechend dem Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck vorzunehmen.

Stadträtin Hülser hat sich gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt beteiligt.

Lfd.-Nr. 10

Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 747/14, Gmkg. Ebersberg, Wendelsteinstr. 21

öffentlich

Ab dem nächsten Tagesordnungspunkt war Bürgermeister Brilmayer abwesend. Stellvertretende Bürgermeisterin Anhalt übernahm die Leitung der Sitzung.

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 19, der hier nur eine erdgeschossige Bebauung mit einer Hauptfirstrichtung Ost – West vorsieht.

Mit dem vorliegenden Bauantrag ist aber die Errichtung eines Gebäudes in E + D vorgesehen, wobei die Hauptfirst in Richtung Nord – Süd verläuft.

Stadtbaumeister Wiedeck verwies auf die für das Nachbargrundstück Dr. Schröder zugelassenen Befreiungen, die ebenfalls die Erhöhung des Gebäudes um ein Dachgeschoß sowie die Änderung der Hauptfirstrichtung zum Inhalt hatte.

Die geplante Dachneigung entspricht dem Bebauungsplan.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag sowie den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 11

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 999/4, Gmkg. Ebersberg, Hohenlindener Str.

hier: Tektur zum Einbau einer 2. Wohneinheit im Dachgeschoss

öffentlich

Zum TOP 11 wurde die persönliche Beteiligung Bgm. Brilmayers festgestellt. Er übergab daher die Leitung der Sitzung an Bgmin. Anhalt.

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 68. Abweichend von den bereits genehmigten Bauantrag (AZ B-2000-750) soll nun im Dachgeschoß eine zweite Wohneinheit errichtet werden. Dafür ist die Anhebung des Kniestockes um 25 cm erforderlich. Um eine Anhebung der Firsthöhe zu vermeiden, wird der gesamte Baukörper um 25 cm abgesenkt.

Sowohl zur Vergrößerung der Wandhöhe als auch zur Absenkung des Gebäudes ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Auch für die geplante Außentreppe zur zweiten Wohneinheit ist eine Befreiung erforderlich, nachdem die Außentreppe die Baugrenzen überschreitet.

Die notwendigen 3 Stellplätze können durch einen Garagenstellplatz, einen Stellplatz vor der Garage sowie einen Stellplatz auf der Straße, der vom Bauherrn erworben wird, nachgewiesen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Tekturplan unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Bürgermeister Brilmayer beteiligte sich gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluss.

Lfd.-Nr. 12

Vorstellung der Verdichtungsstudie Kriegersiedlung

öffentlich

Anlässlich von Anfragen auf den Grundstücken FINr. 597/23 und /13 (Kaufmann und Zmarsly) hat der TA das Architekturbüro Fink mit einer Verdichtungsstudie beauftragt. Diese sieht nun aufgrund der tiefen Grundstücke eine zweireihige Bebauung vor. Die Erschließung erfolgt in den meisten Fällen über das Vorderliegergrundstück. Die Garagen sind zwischen 2 Gebäuden entlang der Straße vorgesehen. Dadurch wird eine Verlärmung der rückwärtigen Grundstücksteile vermieden. Auch wenn die jetzt vorhandenen Freiräume zwischen den Häusern teilweise aufgegeben werden, so verbleibt dennoch Raum zwischen den Gebäuden.

Die Größe der Baukörper orientiert sich mit 13 x 8,50 m am Bestand. Bei einer Wandhöhe von 5,50 m mit ausgebauten Dachgeschoß und einer Dachneigung von 25 – 28° sind ausreichend große Gebäude möglich, die sich gleichzeitig gut einfügen.

Die vorhandene Erschließung (Straße, Wasser und Kanal) ist auch für die zusätzlichen Gebäude ausreichend.

Stadtrat Heilbrunner sprach sich gegen die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile, insbesondere im Bereich der Grundstück südlich der Kriegersiedlung aus.

Bei der anschließenden Beratung wurde die Notwendigkeit und Richtigkeit der vorgestellten Planung bestätigt. Probleme wurden bei den Garagenzufahrten und der Einmündung in die Rosenheimer Straße gesehen.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verdichtungsstudie als interne Richtlinie für die Behandlung von Bauanträgen im Bereich der Kriegersiedlung anzunehmen.

Kommentar [M2]: bebau.pl mit aufnehmen

Lfd.-Nr. 13

Rosenheimer Unterführung; weiterer Werdegang

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer verwies auf die Aussagen zum Erhalt der Bahnstrecke nach Wasserburg so dass mit einer baldigen Auflösung nicht zu rechnen ist. Aufgrund der für Fußgänger gefährlichen Situation musste deshalb die Errichtung des Fußgängertunnels vorangetrieben werden. Auch nach einer evtl. Auflassung der Bahn sei ein Fußgängertunnel nützlich, da so das

Brückenbauwerk der Bahn als Geh- und Radweg in Richtung Osten genutzt werden könnte. Die Kosten belaufen sich auf ca. DM 500.000,-. Die Stadt wird voraussichtlich Zuschüsse erhalten.

Stadtrat Berberich erinnerte an den Antrag der Grünen vom 14.11.2000. Stadtbaumeister Wiedeck berichtete hierzu, dass noch keine Stellungnahmen der Bahn eingegangen sind. Auf Anfrage zur Verfügbarkeit der Grundstücke erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass von Seiten der Bahn keine negativen Stellungnahmen eingegangen sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem FiVa zu empfehlen, die erforderlichen Mittel in den Haushaltsplan für das Jahr 2001 einzustellen.

Lfd.-Nr. 14

Aktualisierung des Landschaftsplanes;
Vergabe des Auftrages

öffentlich

Der Landschaftsplan wurde zuletzt im Jahr 1990 aktualisiert. Nachdem der Landschaftsplan die Grundlage für die Überlegungen zur Bauleitplanung darstellt, ist eine Aktualisierung erforderlich. Ein Angebot des Büros Ökoplan, das den Landschaftsplan erstellt und aktualisiert hat, beläuft sich auf DM 128.000,-. In diesem Jahr werden voraussichtlich DM 45.000,- erforderlich.

Auf Anfrage wurde erläutert, dass der Landschaftsplan keine direkten Wirkungen auf die privaten Eigentümer entwickle.

Bürgermeister Brillmayer sagte zu, die Bürger an der Aktualisierung des Landschaftsplanes zu beteiligen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem FiVA zu empfehlen, die erforderlichen Mittel ab diesem Haushaltsjahr zur Verfügung zu stellen.

Lfd.-Nr. 15

Neubau des Regenüberlaufbeckens 2;
Genehmigung des Ingenieurvertrages

öffentlich

Das Landratsamt verlangt nun den Regenüberlauf im Bereich der Weinleite als Regenüberlaufbauwerk herzustellen, um möglichst wenig Mischwasser in den Seitengraben der Ebrach auszuwerfen.

Die Planungen sollen in diesem Jahr abgeschlossen werden, um die Bauarbeiten im nächsten Jahr ausführen zu können. Die Planungskosten betragen ca. DM 100.000,-. Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, das Ing.-Büro Greiner mit der Planung zu beauftragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck zuzustimmen und die Planung an das Ing.-Büro Greiner zu vergeben.

Lfd.-Nr. 16

Überarbeitung des Flächennutzungsplanes;
Ausweisung von Ausgleichsflächen
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.01.2001

öffentlich

Der Antrag wurde den Mitgliedern des Technischen Ausschusses mit der Ladung zugestellt.

Damit beantragt die SPD-Stadtratsfraktion die Ausweisung von Ersatz- und Ausgleichsflächen im Zuge der B 304 Südumgehung, im Bereich „rund um den Vogelberg“. Die für einen Ausgleich geeigneten Flächen sollten durch das Büro Öko-Plan ermittelt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Stadtrat Berberich stellte klar, dass er grundsätzlich jede Maßnahme begrüße, die der Natur dienlich sei. Den Antrag müsse er jedoch ablehnen, da die Ausweisung zu eng sei und Zusammenhänge fehlten.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass sich der Antrag nicht ausschließlich auf den Bereich „rund um den Vogelberg“ beziehe sondern diese Lage nur beispielhaft genannt wurde. Sicherlich müsse der gesamte Bereich bis hinauf zum sogenannten „Doktor-Bankerl“ an der Hindenburgallee einschl. der notwendigen Ortsrandeingrünung untersucht werden.

Nach eingehender Beratung beschloss der TA mit 8 : 1 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, den Antrag anzunehmen.

Lfd.-Nr. 17

Öffentlicher Feld- und Waldweg zwischen Hintsberg und Englmeng (Hintsberger Weg)
hier: Beschränkung der Straßenbenutzung

öffentlich

Die Gemeinde Steinhöring beabsichtigt den öffentlichen Feld- und Waldweg zwischen Hintsberg und Englmeng nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr freizugeben. Dies sei notwendig, da diese Strecke in letzter Zeit häufiger mit Geländewagen befahren wurde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Weg auch im Gemeindebereich Ebersberg zu sperren.

Lfd.-Nr. 18

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Ostermaier macht darauf aufmerksam, dass in der Fahrbahn der Laufinger Allee ein Ast liegt und bat um Beseitigung.

Auf Anfrage von Stadtrat Schurer erläuterte Bürgermeister Brilmayer die Belegungspraxis im BRK-Heim im Eggerfeld.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.20 Uhr

Ebersberg den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer