

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 25.09.2001

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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


Entschuldigt fehlten die Stadträte Ried und Riedl.

Als Zuhörer nahm 2. Bürgermeisterin Anhalt 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


Voranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit 8 WE auf dem Grundstück FINr. 182, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr.

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass eine diesbezügliche Voranfrage schon einmal in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.12.1996 unter lfd. Nr. 02 behandelt wurde. Damals bezog sich die Voranfrage auf einen Anbau an das bestehende Gebäude, welches aus Gründen des Denkmalschutzes nicht abgerissen werden durfte. Die Anfrage bezog sich u.a. auf insgesamt 4 WE, eine GFZ von 0,67 und 6 Stellplätze. Der damaligen Voranfrage wurde unter der Bedingung einiger gestalterischer Änderungen, hauptsächlich die Stellplatzanordnung betreffend, zugestimmt.

Mittlerweile darf das bestehende Gebäude von Seiten des Landratsamtes abgerissen werden. Die jetzige Voranfrage bezieht sich auf die Errichtung von 2 winkelförmig angeordneten Baukörpern. Das in Nord-Süd-Richtung geplante Gebäude soll in 2 + D, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, und das in Ost-West-Richtung vorgesehene Gebäude in 1 + D errichtet werden. Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 30°. Die GFZ von 0,66 entspricht der damals positiv beschiedenen Voranfrage. Die Anzahl der WE hat sich allerdings bei der jetzigen Anfrage auf 8 verdoppelt. Es werden 13 Stellplätze nachgewiesen. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Baukörper fügen sich nach Meinung von Stadtbaumeister Wiedeck in die Umgebung ein. Die GRZ verringert sich im Vergleich zum Bestand von 0,37 auf 0,33. Dies entspricht einer Reduzierung der überbauten Fläche um 11%.

Allerdings kritisierte Stadtbaumeister Wiedeck die Anordnung der Stellplätze. Die Besucherstellplätze an der Eberhardstraße seien sehr beengt. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind größtenteils gar nicht anfahrbar.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug deshalb eine Reduzierung der WE auf 6 vor. Somit sind bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 nur noch 9 Stellplätze erforderlich. Hiervon könnten 3 Stellplätze an der Eberhardstraße und 6 in der Tiefgarage angeordnet werden.

Durch den Wegfall von 2 Stellplätzen in der Tiefgarage und bei einer straßenparallelen Ausrichtung des Nord-Süd-Gebäudes wären die Stellplätze möglicherweise besser anfahrbar. Des weiteren sollte bei der Errichtung von Schallschutzwänden auf deren Einfügung geachtet werden.

Aus der Mitte des TA wurde angezweifelt, ob man eine Reduzierung der WE wirklich durchsetzen kann. Bürgermeister Brilmayer entgegnete, dass das eigentliche Problem die nicht anfahrbaren Stellplätze seien. Der Stellplatznachweis müsse aber erbracht werden. Dies sei offenbar nur durch eine Reduzierung der Wohneinheiten möglich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Vorhaben bei einer Lösung der Stellplatzproblematik durch die Reduzierung der Wohneinheiten von 8 auf 6 zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 02

██████████
 Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses und Neubau eines Ersatzbaues mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 569/1, Gmkg. Ebersberg, Gsprait

öffentlich

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist deshalb nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das derzeitige Zweifamilienhaus mit einer Grundfläche von 9,2 x 10,7 m soll abgerissen und dafür ein Doppelhaus in 2 + D mit einer Grundfläche von 9,2 x 14 m und einer Dachneigung von 30° sowie eine 6,5 m lange und 6 m breite Doppelgarage errichtet werden.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig.

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

Lfd.-Nr. 03

██████████
 Nutzungsänderungen in den Anwesen
 Anzinger Str. 7a- Lager in Labor
 Anzinger Str. 7 - Tiefgarage in Labor, FINr. 1425, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass die im Haus 7 liegende, 6 Stellplätze umfassende Tiefgarage in Laborräume umgenutzt werden soll. Des weiteren ist eine Nutzungsänderung der im Kellergeschoss des Gebäudes 7a bestehenden Lager- und Büroräume in Labor- und Büroräume geplant.

Nach den Stellplatzrichtlinien müssen auf dem gesamten Gelände der Firma MWG-Biotech 119 Stellplätze erbracht werden. Die mit diesem Antrag nachgewiesene Stellplatzzahl liegt bei 125.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, der Nutzungsänderung in beiden Fällen zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 04

██████████
Nutzungsänderung im bestehenden Wohn-Bürogebäude Rinding 5 a –
Keller in Lager- und Werkbankraum, FINr. 1410, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Die lfd.-Nr. 4, 5 und 6 wurden gemeinsam behandelt.

Die beantragten Vorhaben liegen im Bereich der Außenbereichssatzung Rinding. Das Wohnhaus mit der Doppelgarage wurde im Jahr 1997 und die Werkstatt im Jahr 2000 genehmigt.

Mit den eingereichten Anträgen werden folgende Vorhaben beantragt:

1. Die Umnutzung des Kellers im Wohngebäude in einen Lager- und Werkbankraum.
2. Der Neubau einer Lagerhalle im westlichen Grundstücksbereich
3. Die Genehmigung einer Lagerhalle mit überdachter Lagerfläche im westlichen Anschluss an die bestehenden Gebäude.

Die erforderlichen 16 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass diese Vorhaben nach der Außenbereichssatzung zulässig sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss allen 3 Vorhaben zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 05

██████████
Antrag auf Genehmigung einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr 1410, Gmkg. Oberndorf
Rinding 5 a -

öffentlich

Dieser Antrag wurde unter lfd.-Nr. 4 behandelt.

Lfd.-Nr. 06

██████████
Errichtung einer Lagerhalle und überdachter Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 1410, Gmkg.
Oberndorf, Rinding 5

öffentlich

Dieser Antrag wurde unter lfd.-Nr. 4 behandelt.

Lfd.-Nr. 07

██████████
Abbruch und Wiedererrichtung von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden auf den Grundstücken FINr.
2504 und 2591, Gmkg. Ebersberg, Hinteregglburg 2

öffentlich

Das vorhandene landwirtschaftliche Nutzgebäude soll abgerissen und ein Neubau im selben Bereich wieder errichtet werden. Der Neubau besteht aus 2 Gebäudeteilen. Der erste Gebäudeteil schließt profilgleich an die Westseite des Wohngebäudes an und hat eine Länge von 16 m.

Im Anschluss daran ist ein in Nord-Süd-Richtung stehendes Gebäude mit einer Grundfläche von 16,3 x 48,5 m vorgesehen. Im Norden ist ein eingeschossiger Schuppen mit einer Fläche von 6 x 14,5 m und einem Pultdach geplant.

Die Planung dieses nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB privilegierten Vorhabens ist nach Ansicht von Stadtbaumeister Wiedeck sehr ansprechend.

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

Lfd.-Nr. 08

FINr. 804 und 725, Gmkg, Ebersberg, an der Dr.- Wintrich-Str.
Grundlagen zur V+E Planung

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass die eingereichten Planunterlagen die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Die Planung entspricht bis auf das Haus 2 dem Beschluss vom 17.07.01. Beim Haus 2 wird die damals festgelegte Höhe lediglich durch einen 0,5 m hohen, laternenförmigen Glasaufbau überschritten.

Die Häuser 1 bis 4 beinhalten insgesamt 40 Eigentumswohnungen und die Häuser 5 bis 8 insgesamt 24 Reihenhäuser. Die GFZ liegt bei 0,76 und die GRZ für die reine Wohnbebauung bei 0,38. Die erforderliche Stellplatzanzahl von 108 wird mit 63 Stellplätzen in der Tiefgarage und 51 oberirdischen Stellplätzen, also insgesamt 114, erfüllt. Des weiteren wurde im nordöstlichen Bereich ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigte Einbahnstraße gestaltet werden.

Die Mitglieder des TA bestätigten, dass diese Planung bis auf das gläserne Oberlicht im Haus 2 dem Einleitungsbeschluss vom 17.07.01 entspricht. Gegen diesen Glasaufsatz sei aber nichts einzuwenden, da der Grundgedanke des damaligen Beschlusses beachtet und lediglich eine architektonische Auflockerung des Langgebäudes vorgenommen wurde.

Stadtrat Berberich kritisierte diese Planung, die seiner Meinung nach eine gravierende Fehlplanung ist. Weiterhin fragte er, inwieweit schon Festlegungen über die Höhe und Verwendung des fälligen Ausgleichsbetrages getroffen wurden.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass dieses Thema zu gegebener Zeit in einer nicht öffentlichen Sitzung behandelt werde. Ein Verwendungszweck für den Ausgleichsbetrag sei derzeit noch nicht festgelegt. Allerdings werden die Verhandlungen hierüber rechtzeitig geführt.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Planänderungen in das Aufstellungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufzunehmen.

Lfd.-Nr. 09

Umgestaltung Vorplatz Sieghartstr. Nr. 5

öffentlich

Bei der früheren Umgestaltung des Bereiches Sieghartstraße / Augustinerstraße, die teilweise mit Städtebaufördermitteln finanziert wurde, beließ man den Vorplatz vor dem Anwesen Sieghartstraße 5 auf Wunsch der Familie Grimm als Grünanlage bestehen. Seitdem wird dieser Vorplatz, der teilweise auf städtischem Grund liegt, von der Familie Grimm liebevoll gepflegt. Mittlerweile ist die Pflege dieser Grünanlage aus persönlichen Gründen sehr problematisch.

Deshalb beantragte die Familie Grimm die Umgestaltung dieser Grünfläche zu Parkplätzen. Dies würde der einstigen Planung, wie sie früher von der Stadt gewollt war, entsprechen.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass der Umbau grundsätzlich möglich wäre. Es müsse allerdings gewährleistet sein, dass die geschaffenen Stellplätze zumindest tagsüber der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Des Weiteren sollte kein Betonpflaster, sondern das optisch ansprechendere, aber auch etwas teurere Kleinsteinpflaster verwendet werden.

Bezüglich der Kosten könnte man sich vorstellen, dass die Familie Grimm den Anteil der damaligen Städtebauförderung von 60 % oder die Mehrkosten für das Kleinsteinpflaster trägt.

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurde angefragt, ob die Pflege dieser Grünanlage nicht durch die Stadt erfolgen könnte. Dies wurde von Bürgermeister Brilmayer zurückgewiesen, da aufgrund der dünnen Personaldecke eine ausreichende Pflege nicht gewährleistet werden kann.

Bezüglich der Kostenübernahme waren sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses einig, dass mit der Familie Grimm eine annehmbare Lösung vereinbart werden sollte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem Umbau der Grünanlage in Stellplätze zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 10

Grenzregelungsverfahren Friedenseiche II

öffentlich

Die im Wohngebiet Friedenseiche II durch das Vermessungsamt durchgeführte Schlussvermessung hat unerhebliche Abweichungen von den ohne Abmarkung gebildeten Grundbuchgrenzen ergeben. Die hierdurch neu gebildeten Grenzen können nun im Rahmen eines Grenzregelungsverfahrens durch einen Beschluss gemäß § 82 BauGB festgesetzt werden.

Die Betroffenen wurden hierüber informiert. Es gab keine Einwände gegen die Durchführung des Grenzregelungsverfahrens.

Ein Geldausgleich wird nicht festgesetzt. Auf den Grundstücken lastende Dienstbarkeiten sind im Zusammenhang mit dem Grenzregelungsverfahren nicht neu zu ordnen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf der Grundlage des Veränderungsnachweises Nr. 2186 des Vermessungsamtes den Grenzregelungsbeschluss zu fassen und das Grundbuchamt zu ersuchen, den Grundbucheintrag entsprechend zu ändern.

Lfd.-Nr. 11

Änderung des Regionalplanes München;

Kapitel B VII Freizeit und Erholung – Neufassung

Neue Struktur des Regionalplans – Kürzung und Vereinfachung

öffentlich

Die Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt wurden als Tischvorlage ausgegeben. Die Behandlung findet in der nächsten Sitzung des Technischen Ausschusses statt.

Lfd.-Nr. 12

Landesentwicklungsprogramm Bayern;
hier: Teilfortschreibung zum Fachziel Einzelhandelsgroßprojekte / FOC

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgezogen, da die Unterlagen vom regionalen Planungsverband noch nicht eingegangen sind.

Lfd.-Nr. 13

Bebauungsplan Nr. 104 – Nordwest I und II;
Einstellung des Verfahrens

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass das Ziel dieses vor längerer Zeit eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens die Verhinderung einer zu dichten Bebauung war. Dies ist mittlerweile nicht mehr zu befürchten. Deshalb empfahl Bürgermeister Brilmayer die Einstellung des Verfahrens.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das Bebauungsplanverfahren Nr. 104 einzustellen.

Lfd.-Nr. 14

Änderungsbebauungsplan Nr. 143.1- Gewerbepark Ost-

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

b) Weiteres Verfahren

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erwähnte noch einmal die geänderten Inhalte des Bebauungsplanes. Zum einen wurde die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche abgeändert und zum anderen ein Teil der Gewerbefläche als Tauschfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung lag für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Während dieser Zeit sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Änderungsbebauungsplan Nr. 143.1 - Gewerbepark Ost als Satzung.

Lfd.-Nr. 15

Änderungsbebauungsplan Nr. 88.1 – Innenstadt
Genehmigung des Architektenvertrages

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte, dass in der Sitzung des TA vom 17.07.01 die Architekten Grüner+Schnell+Partner mit der Bebauungsplanänderung beauftragt wurden.

Mittlerweile liegt ein Angebot für die Änderung des Bebauungsplanes Innenstadt vor. Das Honorar basiert auf der Grundlage der HOAI. Insgesamt wurde ein Preisnachlass von 22 % gewährt. Die Angebotssumme liegt letztendlich bei ca. 40.000 DM.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage dieses Angebotes einen Architektenvertrag mit den Architekten Grüner+Schnell+Partner abzuschließen.

Lfd.-Nr. 16

Umplanung der Einmündung Ring-/Dr.-Wintrich-Str. und Dr.-Wintrich-Str./Gärtnerestr.
Vorstellung der verschiedenen Varianten

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgezogen, da die bisherigen Vorschläge noch zu unausgereift bzw. unakzeptabel sind.

Lfd.-Nr. 17

Verschiedenes

Landratsamt Ebersberg
Errichtung eines Parkplatzprovisoriums im Zuge der Landratsamtserweiterung auf dem Grundstück FINr. 722/31, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str.

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass nach der neuesten Berechnung der staatlichen Baugenehmigungsbehörde für die Landratsamtserweiterung 31 neu zu erstellende Stellplätze gefordert werden.

Mit diesem Antrag werden 37 Stellplätze nachgewiesen. Der Landkreis ist zu gegebener Zeit bereit, den für den Bau eines Geh- und Radweges notwendigen Grund an die Stadt abzutreten. Die Stellplatzzahl würde sich dann um 3 auf 34 reduzieren. Dies wären aber immer noch 3 Stellplätze mehr, als gefordert.

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

Lfd.-Nr. 18

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Berberich fragte an, ob sein im August des Jahres 2000 eingereichter Vorschlag bezüglich der Überquerung der Bahnanlage wirklich an die Deutsche Bahn weitergeleitet wurde. Er erklärte, dass dieser Vorschlag aus technischer Sicht durchaus möglich sei und forderte, diesen Vorschlag der Deutschen Bahn immer wieder mit dem erforderlichen Nachdruck zu unterbreiten.

Bürgermeister Brilmayer entgegnete, dass die von der Stadt unterbreiteten Vorschläge jedes mal von der Bahn aus Sicherheitsgründen abgelehnt wurden. Der Bau des Fußgängertunnels in der Rosenheimer Straße wurde vorerst aufgrund der Sparmaßnahmen gestrichen. Er erwähnte, dass es innerhalb der Bahn eine Umstrukturierung gab.

Derzeit ist das Tochterunternehmen Süd-Ost-Bayern-Bahn für diesen Streckenabschnitt zuständig. Es werde von Seiten der Bahn derzeit die Verbreiterung oder evtl. Erneuerung der Brücke überprüft.

Bürgermeister Brilmayer versicherte, dass der von Stadtrat Berberich geforderte Übergang immer wieder angesprochen wurde. Man könne diese Variante aber nicht als Einzelmaßnahme durchführen, sondern müsse vielmehr eine verbesserte Fußgängerüberquerung in das gesamte Planungskonzept mit einbeziehen.

Stadtrat Heilbrunner trug folgende Wünsche und Anfragen vor:

1. In der Heinrich-Vogl-Straße ereigneten sich in letzter Zeit 4 Unfälle. Es müsse unbedingt etwas getan werden, da sich die Fahrzeuge in der Heinrich-Vogl-Straße gegenseitig überholen und dabei die vorhandene Sperrlinie neben dem Gehweg überfahren.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass die Stadt die Aufbringung von Leitbalken beantragte, was aber vom Straßenbauamt abgelehnt wurde.

Da der Stadt die derzeit gefährliche Situation bekannt ist, wurde unverzüglich ein erneuter Antrag, der die Aufbringung von Fahrbahnteilern oder Verkehrspollern vorsieht, gestellt. Dieser Antrag wird momentan vom Straßenbauamt überprüft.

2. In der Pfarrer-Guggetzer-Straße stehen Müllcontainer, so dass an den Parkuhren nicht geparkt werden kann.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass für die Umbauarbeiten von der Stadt eine verkehrsrechtliche Anordnung erteilt wurde. Diese wurde auf Anfrage der Baufirma nochmals verlängert. Er erwähnte, dass diese Bauarbeiten nur an dieser Stelle durchgeführt werden können, und man deshalb für einen gewissen Zeitraum diese Beeinträchtigung hinnehmen müsse.

3. Wie sieht es mit zusätzlichem Personal im Friedhof aus ?

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass die Stelle eines Friedhofsgärtners derzeit ausgeschrieben sei.

4. Die Beschilderung am Schwabener Kreisel sei nicht optimal. Wenn man auf den Kreisel zufährt, wird das Schild am Hügel von einem vorhergehenden Schild verdeckt, so dass man dieses Schild erst sehr spät sieht.

Bürgermeister Brilmayer erklärte, dass die Beschilderung am Kreisel von der Verwaltung überprüft wird.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 20.30 Uhr

Ebersberg, den 02.10.01

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Weisheit
Schriftführer