

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 23.10.2001

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer und Hülser (für Riedl), sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl (ab 19.15 Uhr), Ostermaier, Ried, und Schuder.

Entschuldigt fehlte Herr Stadtrat Riedl.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Deierling

---

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

Lfd.Nr. 01

Landkreis Ebersberg;  
Erweiterung der Kreisklinik Bauabschnitt 4/5/6, FINr. 817, Gmkg. Eberberg,  
Pfarrer-Guggetzer-Str.

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass die gesamte Planung bereits in der TA-Sitzung am 17.10.1995 vorgestellt wurde. Die nun beantragten Bauabschnitte 4, 5 und 6 entsprechen dieser Gesamtplanung.

Die Bauarbeiten sollen im Jahre 2002 begonnen und 2005 beendet werden. Die Bauabschnitte 7 und 8, die nur noch einen Umbau im Bestand vorsehen, sollen in den Jahren 2006 bis 2009 ausgeführt werden.

Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten stehen 232 Betten und 18 Kinderbetten zur Verfügung. Dafür sind 200 Stellplätze erforderlich. Derzeit sind nur 158 Parkplätze vorhanden. Es ist deshalb vorgesehen, an der Nordseite der Pf.-Guggetzer-Straße eine Tiefgarage zu errichten, um den Bedarf zu decken.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl hinsichtlich der Gestaltung der Südfassade eine Überarbeitung durch das Kreisbauamt.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.*

*Nach Genehmigung des Bauantrages ist die geänderte Südfassade dem Technischen Ausschuss vorzustellen.*

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück  
FINr. 182, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr. 43

---

**öffentlich**

Eine Voranfrage wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.09.2001 behandelt. Dabei wurde festgestellt, dass die nötige Zahl der Stellplätze nicht nachgewiesen werden kann. Eine Reduzierung von 8 auf 6 Wohneinheiten wurde deshalb empfohlen. Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass Nachbarn gegen die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Josef-Maier-Promenade intervenierten.

Der Bauherr wurde davon unterrichtet und hat deshalb bei vorliegendem Bauantrag die Tiefgaragenzufahrt von der Eberhardstraße aus vorgesehen. Gleichzeitig wies er nach, dass nun für 7 Wohneinheiten Stellplätze in erforderlicher Zahl erstellt werden können.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mittels Ampel geregelt. Wobei der Aufstellplatz innerhalb der Rampe liegt, so dass keine Störungen des Verkehrs auf der Eberhardstraße zu erwarten sind.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl jedoch durch das Landratsamt Ebersberg prüfen zu lassen, ob die Tiefgaragenplätze ausreichend bedienbar sind.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 03

██████████  
Teilabbruch des Betriebsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes auf den  
Grundstücken FINr. 863/3, 863/5, 861/4, Gmkg. Ebersberg, Baldestr. 31

---

**öffentlich**

Anstelle des bisherigen Werkstattgebäudes ist die Errichtung eines Gebäudes in E+1+D für Büros und eine Wohnung geplant. Die im Bebauungsplan Nr. 8 (Nordwest) festgesetzte Baugrenze nach Westen wird dabei überschritten.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl die Zustimmung zur Befreiung. Hinsichtlich der Gestaltung sprach er sich für eine Überarbeitung der Nordfassaden durch das Kreisbauamt aus.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 zuzustimmen. Das Kreisbauamt wird gebeten, die Nordfassade zu überarbeiten.*

Lfd.-Nr. 04

██████████  
Voranfrage zum Umbau des bestehenden Wohngebäudes Alpenstr. 30, FINr. 747/40, Gmkg.  
Ebersberg

---

**öffentlich**

Der Antragsteller sieht die Errichtung eines winkelförmigen Anbaus an der Ostseite des Wohnhauses zur Unterbringung einer weiteren Wohnungseinheit vor.

Aufgrund des hängigen Geländes kann die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 3,75 m nicht eingehalten werden.

Außerdem ist die Errichtung einer Doppelgarage im Bereich der Südostecke des Grundstückes außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bauraumes vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl die Zustimmung, nachdem der Bebauungsplan hinsichtlich der Wandhöhe wenig Rücksicht auf die topographischen Verhältnisse nimmt, andererseits aber einen winkelförmigen Anbau nach Süden erlaubt.

Auch der geplanten Doppelgarage könnte nach Ansicht von Stadtbaumeister Wiedeck unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass ein Abstand von 6 m zur Straße eingehalten wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die erforderlichen Befreiungen in Aussicht zustellen.*

Lfd.-Nr. 05

■■■■■■■■■■  
Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück FINr. 807/8, Gmkg. Ebersberg, Hochriesstr.

hier: Tektur Abstandsflächen

---

**öffentlich**

Bei dem im Freistellungsverfahren eingereichten Bauvorhaben stellte das Landratsamt Abstandsflächenüberschreitungen nach Osten fest. Deshalb ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Die betroffenen Nachbarn haben die Abstandsflächen übernommen.

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

Lfd.-Nr. 06

■■■■■■■■■■  
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf den Grundstücken FINr. 1858 und 1859/9, Gmkg. Ebersberg, Wallbergstr.

---

**öffentlich**

Abweichend von der Baugenehmigung soll nun im Bereich der Parzelle 04 ein Carport mit Satteldach für zwei Stellplätze und für Haus 05 ebenfalls ein Carport mit Satteldach für einen Stellplatz errichtet werden. Sämtliche Carports liegen außerhalb des im Bebauungsplan vorgesehenen Bauraumes nahezu unmittelbar an der Wallbergstraße.

Insbesondere der Carport für Haus 05 erzeugt erhebliche Verkehrsprobleme für die bereits auf diesem Grundstück befindliche Garage, da die Sicht auf die Wallbergstraße versperrt wird. Zudem ist eine Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes zu befürchten.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die beantragten Befreiungen abzulehnen.*

*Weiter beschloss der Technische Ausschuss die Verwaltung zu beauftragen, beim Landratsamt über die weitere Sachbehandlung der nicht genehmigten Carports auf dem Grundstück FINr. 1858/5 und /6 der Firma IHM- Bauträger GmbH nachzufragen.*

Lfd.-Nr. 07

██████████  
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung am Grundstück FINr. 513/2, Eggerfeld 3

---

**öffentlich**

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 ist die Errichtung eines Zauns parallel zur Giebelwand des Reiheneckhauses auf FINr 518/1 bis 513/1, geplant. Außerdem soll der Zaun auch einen Teilbereich des nördlichen Vorgartens abgrenzen. Damit soll erreicht werden, dass die Privatsphäre entlang der Ostseite insbesondere im Bereich des Erkers nicht beeinträchtigt wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einer Befreiung für die Errichtung eines Maschendrahtzaunes entlang der Ostseite zuzustimmen, jedoch im Bereich der Nordseite abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 08

██████████  
Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FINr. 1656, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofen 5

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass es sich hier um eine privilegierte Baumaßnahme handelt. Aus gestalterischen Gründen schlug er vor, den geplanten Balkon mit dem bestehenden Balkon zu verbinden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.  
Das Kreisbauamt wird gebeten, die Südfassaden hinsichtlich der Balkone gestalterisch zu überarbeiten.*

Lfd.-Nr. 09

██████████  
Nutzungsänderung im Anwesen Siegersdorf 5, FINr. 3060, Gmkg. Oberndorf, Lager in Kühl- und Verkaufsraum

---

**öffentlich**

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

Lfd.-Nr. 10

██████████  
Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück FINr. 1515, Gmkg. Oberndorf, Pollmoos 7

---

**öffentlich**

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

Lfd.-Nr. 11

Stromversorgung Marienplatz;  
Vergabe des Auftrages

---

**öffentlich**

Für die Neugestaltung des Marienplatzes sind auch Änderungen an der Stromversorgung

- a) für die Montage der Straßenbeleuchtung
- b) die Versorgung der künftigen Parkscheinautomaten
- c) die Änderung der Elektranten
- d) die Änderung der Hauptverteilung im Rathaus erforderlich.

Das Angebot der Firma Lentner, Ebersberg, vom 04.10.2001 beläuft sich für diese Arbeiten auf DM 30.206,07 zuzügl. MWS.

Außerdem war für die provisorische Verlegung des Wochenmarktes während der Bauarbeiten die Änderung der Stromversorgung erforderlich. Die Arbeiten hierfür wurden von der Firma Lentner bereits vorher zum Preis von DM 2.103,10 zuzügl. MWS ausgeführt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag an die Firma Lentner zu vergeben und die bereits ausgeführten Arbeiten nachträglich zu genehmigen.*

Lfd.-Nr. 12

Sanierung des Wasserleitungsnetzes;  
Vergabe des Auftrages

---

**öffentlich**

Am Wasserleitungsnetz sind verschiedene Änderungen wie z.B. am Überflurhydrant an der Münchener Straße, am Schieberkreuz in der Abt-Häfele-Straße sowie Umlegungsarbeiten im Bereich von Rinding erforderlich. Außerdem ist eine Entwässerung der Versorgungssicherheit im Bereich der Hauptleitung zwischen dem Brunnen und dem Versorgungsnetz dringend geboten.

Bei der beschränkten Ausschreibung unterbreitete Firma Hans Held Ebersberg mit einem Preis von DM 144.610,61 einschl. MWS das günstigste Angebot.

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technischen Ausschuss, dass für das Jahr 2001 Haushaltsmittel in Höhe von ca. DM 90.000 zur Verfügung stehen. Der Restbetrag müsste als Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2002 vorgetragen werden.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Auftrag in Höhe von DM 90.000 DM zu vergeben und für die restliche Auftragssumme dem Stadtrat zu empfehlen, eine entsprechend Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2002 zu beschließen.*

*Mit Fa. Held sind die notwendigen Verhandlungen vor der Auftragsvergabe durchzuführen.*

Lfd.-Nr. 13

Museum Wald und Umwelt;  
Vergabe der Malerarbeiten Inneneinrichtung

---

**öffentlich**

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgezogen, da die Arbeiten aufgrund der geringen Vergabesumme von der Verwaltung erledigt wurde.

Lfd.-Nr. 14

Umgestaltung des S-Bahnhofes Ebersberg;  
Vorstellung des Plankonzeptes

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die Planung des Architekturbüros Immich vom 18.07.2001, die Überlegungen zu folgenden Projekten beinhaltet:

- a) Verlängerung des Geh- und Radwegs entlang der Dr.-Wintrich-Straße bis zum Bahnhof
- b) Neubau des Jugendzentrums einschl. der Tiefgaragenrampe für das Rodenstockgelände
- c) Bahnsteigzugang West mit einem evtl. Durchstich nach Süden zum Wohngebiet auf dem ehemaligen Rodenstockgelände
- d) Erweiterung der Park & Ride Anlage von bisher 145 auf 200 Stellplätze
- e) Parkdeck über der Park & Ride Anlage für das Landratsamt
- f) Busbahnhof
- g) Überdachungen für ca. 120 Fahrräder
- h) Fußgängertunnel westlich der Rosenheimer Unterführung

Die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen erfolgt für den Geh- und Radweg und den Fußgängertunnel nach dem GVFG, wobei ein Zuschuss von etwa 40 % zu erwarten ist.

Die restlichen Maßnahmen wie Zugang West, Erweiterung der Park & Ride Anlage, Busbahnhof und Fahrradunterstelle werden nach dem Schnittstellenprogramm mit 75 – 80 % bezuschusst.

Voraussetzung der Zuschussgewährung ist eine sofortige Antragstellung.

Zur Planung bemerkte Stadtbaumeister Wiedeck, dass der im Plan eingetragene Zugang West an dieser Stelle nicht ausführbar ist, da die Bahn vor einigen Tagen mitteilte, dass die Zuglänge mit 115 m anzusetzen ist. Aufgrund der geringen Bahnsteigbreite wären Waggons bzw. Einstiege westlich der Zugangstreppe nicht mehr zu erreichen. Es bietet sich deshalb an, den Bahnsteigzugang etwa in Höhe der Rickstraße anzulegen, wodurch dieser dann auch von den Benutzern der Park & Ride Anlage besser angenommen wird.

Auf Anfrage berichtete Bürgermeister Brilmayer, dass der sogenannte Minikreisel an der Amtsgerichtskreuzung nicht genehmigt wird. Grund hierfür sei die hohe Verkehrsbelastung mit über 20 000 Fahrzeugen.

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, dass eine Verbreiterung der Bahnüberführung um 3 m bis zum Jahre 2004 geplant ist. Statt eines Umbaus wäre jedoch ein den Anforderungen entsprechender Neubau der Unterführung sinnvoll, wodurch der Fußgängertunnel entfallen könnte.

Im Zuge der Beratungen wurde zudem vorgeschlagen, einen Bahnsteigzugang von der Rosenheimer Straße vorzusehen.

Stadtrat Berberich erinnerte an den Antrag der Grünen vom August 2000 und bat um Auskunft, wie mit dem Antrag verfahren wurde.

Stadtbaumeister Wiedeck bestätigte, dass der Antrag der Bahn vorgelegt wurde und die Inhalte des Antrages Gegenstand von Besprechungen mit der Bahn waren.

Stadtrat Berberich bezweifelte dies.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass der Antrag der Grünen nicht mehr ausführbar sei, weil durch die Anhebung des östlichen Bahnsteiges die erforderlichen Voraussetzungen nicht mehr gegeben seien.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Antrag der Grünen vom 10.08.00 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.11.00 behandelt. Mit Schreiben vom 04.12.2000 wurde der Antrag an die Bahn mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vorgestellte Planung unter Berücksichtigung der Verschiebung des Westzuganges zu billigen.*

*Die Verwaltung wurde beauftragt, den erforderlichen Antrag für das Schnittstellenprogramm einzureichen.*

*Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den GVFG einschließlich der Fußgängerunterführung entlang der Rosenheimer Straße aufrecht zu erhalten.*

*Hinsichtlich der von der Bahn geplanten Verbreiterung des Bahnüberganges beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen Verhandlungen mit den Beteiligten mit dem Ziel aufzunehmen, dass an Stelle der Überbauverbreiterung und der Fußgängerunterführung ein Neubau der Bahnunterführung mit entsprechend größerer lichter Breite ausgeführt wird.*

Lfd.-Nr. 15

Einmündung der Dr.-Wintrich-Str. in die Gärtnereistr.;  
Vorstellung der Planung

---

**öffentlich**

Vom Ing.-Büro Gruber-Buchecker wurde hierfür eine Planung vorgelegt, die nun

- a) die Aufweitung der Einmündung durch Entfall der Grüninsel und
- b) die Fortführung des Radweges bis zur Ringstraße vorsieht.

Dadurch sind Grundabtretungen aus den Grundstücken FINr. 725/12 (Freistaat Bayern – Polizei), 805/1 (Telekom) und 810 (Gärtnerei Weber) erforderlich.

Der Fußgängerüberweg über die Dr.-Wintrich-Str. wird nicht verändert.

Von Stadtrat Berberich wurde vorgeschlagen, die Einengung im Bereich der Einmündung nicht gänzlich zu beseitigen, um die dort bestehende abknickende Vorfahrt zu verdeutlichen. Der Geh- und Radweg sollte dann ausschließlich zu Lasten der Grundstücke FINr. 725/12 und 805/1 ( Polizei und Telekom) geführt werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung des vorgetragenen Vorschlages zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 16

Errichtung einer Biker-Cross-Strecke;  
Erläuterung des Vorhabens

---

**öffentlich**

Wird aus Zeitgründen zurückgezogen und in der nächsten TA-Sitzung behandelt.

Lfd.-Nr. 17

Anwohner der Haggenmillerstraße  
Antrag auf Umgestaltung der Haggenmillerstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich

---

**öffentlich**

Von den Anliegern [REDACTED] wird beantragt, das nördliche Teilstück der Haggenmillerstraße zwischen der Reitwiesstraße und der Abt-Williram-Str. zum verkehrsberuhigten Bereich zu erklären. Sie begründen dies damit, dass derzeit 9 Kinder im Alter von 2 bis 8 Jahren dort wohnen. Das Teilstück der Haggenmillerstraße ist hier nur ca. 70 m lang und ohne Bürgersteige. Die Kinder benutzen daher die Straße mit dem Fahrrad, Roller, Inlineskater, Bobbycar usw.

Der Antrag wurde mit der Polizei besprochen die dann keine Einwände erhebt, wenn der jeweilige Zufahrtsbereich baulich entsprechend umgestaltet wird. Die Aufbringung von Fahrbahnschwellen ist im Hinblick auf die Erschwernisse für den Winterdienst abzulehnen. Eine Fahrbahneinengung am jeweiligen Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs wäre möglich.

Einige TA-Mitglieder befürchteten, dass mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs lediglich eine Scheinsicherheit erreicht und somit die Gefahr tatsächlich aber erhöht würde. Im Übrigen werde der verkehrsberuhigte Bereich oftmals falsch als „Spielstraße“ angesehen, wie es der Antrag auch verdeutlicht.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit 5 : 4 Stimmen den Antrag abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 18

7. FNP-Änderung – Gmaind;

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss

---

**öffentlich**

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgern wurden Anregungen vorgebracht.

b) Satzungsbeschluss

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, für die 7.FNP-Änderung samt Erläuterungsbericht den Feststellungsbeschluss zu fassen.*



Lfd.-Nr. 19

Änderungsbebauungsplan (VEP) Nr. 149.1- östlich der Hochriesstraße  
Behandlung der Anregungen der Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange  
Weiteres Verfahren

---

**öffentlich**

In der Sitzung des Ferienausschusses am 14.08.01 wurde beschlossen, den Bebauungsplan so zu ändern, dass sich der öffentliche Weg an der Ostgrenze des Baugebietes abstandsflächenrechtlich nicht negativ auswirkt.

Das Änderungsverfahren wurde durchgeführt, wobei keine Anregungen eingegangen sind. Das Landratsamt hat lediglich vorgeschlagen, die Formulierung wie folgt zu ändern:

„Die Tiefe der Abstandsfläche vor den östlichen Außenwänden an beiden Gebäuden beträgt die Hälfte der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO relevanten Wandhöhe. Diese sich so ergebende Abstandsfläche wird beim nördlichen Gebäude um die halbe Wegbreite des entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden öffentlichen Weges verringert.“

Eine materielle Änderung ist durch diese Neuformulierung nicht gegeben, so dass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Formulierungsvorschlag des Landratsamtes anzunehmen.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Änderungsbebauungsplan samt Begründung als Satzung.*

Lfd.-Nr. 20

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Sieghartstraße (Nr.102.1)  
Satzungsbeschluss

---

**öffentlich**

Im Bebauungsplan Nr. 102 ist die Dachform „Pulldach“ festgesetzt. Für Pulldächer schreibt der Bebauungsplan eine Dachneigung von 8° vor.

Im Zuge der Beratungen zu einem zwischenzeitlich zurückgezogenen Bauantrag hat der Ferienausschuss, am 14.08.01, abweichend von diesen Festsetzungen festgestellt, dass ein Satteldach in ortsplanerischer Hinsicht die bessere Lösung sei. Mit der Festsetzung von Satteldächern anstelle der bisher vorgesehenen Pulldächer muss auch die damit korrespondierende Festsetzung Nr. B.6.2 angepasst werden, um das Ziel, straßenseitig einen Rücksprung im Dachgeschoß zu erreichen, ist deshalb anstelle des Wortes „traufseitig“ das Wort „straßenseitig“ zu verwenden. Die Änderung der Dachform von bisher Pulldach in nunmehr Satteldach und der Dachneigung von bis 8° auf nunmehr 8-12° berührt nachbarliche Belange nicht, da sich die Verschattung nicht verändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Somit war ein vereinfachtes Veränderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich.

Der betroffenen Grundstückseigentümer hat der Bebauungsplanänderung zugestimmt. Das Landratsamt Ebersberg bestätigte, dass diese Änderung bereits anlässlich einer Besprechung für gut geheißen wurde. Der Aufgabenbereich sonstiger Träger öffentlicher Belange ist durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Änderungsbebauungsplan Nr. 102.1 samt Begründung als Satzung.*

Lfd.-Nr. 21

Änderung des Regionalplanes München;  
Kapitel B VII Freizeit und Erholung – Neufassung  
Neue Struktur des Regionalplans – Kürzung und Vereinfachung

---

**öffentlich**

In der TA-Sitzung am 25.09.2001 wurden die Unterlagen hierfür den einzelnen TA-Mitgliedern ausgehändigt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss gegen die geplante Fortschreibung des Regionalplans keine Einwände zu erheben.*

Lfd.-Nr. 22

Landesentwicklungsprogramm Bayern;  
hier: Teilfortschreibung zum Fachziel Einzelhandelsgroßprojekte / FOC

---

**öffentlich**

Mit Schreiben vom 8. August 2001 wurde die Stadt vom Regionalen Planungsverband über die vom Bayerischen Ministerrat am 29.5.2001 gebilligte Teilfortschreibung unterrichtet. Eine evtl. Stellungnahme war bis zum 10. September 2001 abzugeben. Aufgrund der Ferienzeit wurde eine Fristverlängerung bis 7.10.2001 erwirkt.

Grund der Teilfortschreibung sind die Veränderungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels, insbesondere die neuen Betriebsformen, wie die sog. Factory Outlet Center (FOC). In den FOC findet ein gebündelter Direktverkauf zumeist innenstadtrelevanter Sortimente an den Endverbraucher unabhängig vom Produktionsstandort statt. Meist ist dieser Einzelhandel mit Freizeiteinrichtungen einheitlich geplant.

Die Einzelhandelsgroßprojekte sind stark auf den Individualverkehr abgestimmt und zielen zum einen auf das Umland der großen Städte, teilweise losgelöst von bestehenden Siedlungs- und Zentrenstrukturen. Zum anderen sind vermehrt Investitionen auch auf innerstädtische bzw. stadtnahe Lagen gerichtet.

Um auch künftig die landesplanerischen Interessen Bayerns, hier insbesondere die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte, den Schutz der Innenstädte sowie die Minimierung der Verkehrswege und des Flächenverbrauchs, zu wahren, ist die Fortschreibung erforderlich. Die Dringlichkeit ergibt sich aus den konkreten Ansiedlungsbestrebungen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Begründung zur Teilfortschreibung ist insbesondere das bei Ingolstadt geplante FOC Auslöser der Teilfortschreibung, mit der aber auch neben den FOC die Ansiedlung großflächige Einzelhandelsbetriebe (GEH) geregelt werden soll.

Ein GEH ist etwa ab 700 qm Verkaufsfläche anzunehmen. Dabei entspricht die Verkaufsfläche etwa zwei Drittel der Geschoßfläche, ein Drittel ist Lagerfläche.

Ein FOC ist deutlich größer als ein GEH, wird aber landesplanerisch gleichermaßen behandelt.

Folgende Zulassungsvoraussetzungen müssen für ein FOC/GEH nunmehr gegeben sein:

- 1) Nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen zulässig
- 2) Städtebaulich integrierte Lage  
Ausnahme: In städtebaulichen Randlagen dann möglich, wenn geeignete integrierte Lagen fehlen. Dies ist dann der Fall, wenn aufgrund einer Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden oder sich aufdrängenden Standorte anhand objektiver Maßstäbe, in städtebaulich integrierter Lage keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines entsprechenden Vorhabens vorhanden ist. Die Gemeinde hat dies darzulegen.
- 3) Anschluss an ÖPNV  
Dies als absolute Forderung zu erheben erscheint zumindest für Baumärkte überzogen, da nicht zu erwarten ist, dass die dort angebotenen Waren in öffentlichen Verkehrsmitteln transportiert werden können.
- 4) Verflechtungsbereich:  
Der bisherige *landesplanerische* Verflechtungsbereich umfasst für Ebersberg 52.912 Einwohner.  
Nunmehr soll der Verflechtungsbereich des *innerstädtischen Einzelhandels* maßgeblich für die maximale Kaufkraftabschöpfung sein.  
Je nach Stärke einer Innenstadt fällt der jeweilige Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels größer oder kleiner aus.

Dies bedeutet lt. der Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 4.10.2001, dass sich zentrale Orte mit einer eher schwachen innerstädtischen Einzelhandelsstruktur mit weniger Verkaufsflächen in Großbetrieben begnügen müssen, als solche mit einer gut funktionierenden Innenstadt.

Für Gemeinden mit nicht so starken Innenstädte ist es künftig nur sehr schwer möglich, GEH anzusiedeln. Vielmehr muss zuerst die Innenstadt mit Instrumenten des Stadtmarketings gestärkt werden.

Außerdem kann es sich bei dem neuen Verflechtungsbereich nicht um ein statisches Gebilde handeln, da sich die Gegebenheiten durch die Aufgabe oder Neuansiedlung von Geschäften laufend verändern.

Mit der Feststellung des Verflechtungsbereiches soll die Gesellschaft für Kosumforschung in Nürnberg beauftragt worden sein. Für das Mittelzentrum Ebersberg/Grafring sind die neuen Verflechtungsbereiche noch nicht bekannt, so dass eine genaue Beurteilung der Auswirkungen noch nicht möglich ist.

Nach den bisherigen Erfahrungen werden sich die Größen der Verflechtungsbereiche für Mittelzentren aber kaum verändern (Auskunft des RPV, Hr. Breu, vom 22.10.01).

Im Fall der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde aber festgestellt, dass sich der Verflechtungsbereich von 91.809 Einwohner auf 57.260 Einwohner reduzieren würde. In der 22.000 Einwohner zählenden Stadt wäre demnach für einen Elektrofachhandel nur noch eine Verkaufsfläche von 280 qm zulässig.

- 5) Kaufkraftabschöpfungsquoten:  
Neben der Neuordnung des Verflechtungsbereiches werden auch die Abschöpfungsquoten für GEH neu festgelegt und dabei erheblich verringert:

	bisher	geplant
Kurzfristig tägl. Bedarf (Nahrungs-u.Genussmittel,Lebensmittel)	25%	25%
Sonstiger Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, usw.)		
Innenstadtlage	40%	20%
Sonstiger Bedarf - nicht Innenstadtlage	30%	10%
Nicht innenstadtrelevante Sortimente (z.B. Möbel, Bodenbeläge, Baustoffe, Fahrräder, usw.)	25%	15%

Welche Artikel zum zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortiment zählt, wird nun durch den LEP direkt über die sog. Ulmer-Liste festgelegt.

Nach dem sich also der Verflechtungsbereich für das Mittelzentrum Ebersberg/Grafining kaum vergrößern wird, verringert sich durch die Reduzierung der Quoten die mögliche Abschöpfung in sehr starkem Maße. Somit sind die Chancen, einen GEH anzusiedeln, erheblich gesunken. Speziell im Fall Ebersberg wird aber Voraussetzung für das Funktionieren der Innenstadt ein solch großer Magnet sein, von dem die kleineren Geschäfte profitieren können. Der sicher grundsätzlich richtige Ansatz der LEP wird somit dazu führen, dass die Innenstadt nicht aufgewertet werden kann.

Es besteht die große Gefahr, dass das eigentliche Ziel einer verbrauchernahen Versorgung nicht mehr erreicht werden kann.

*Beschluss:*

*Die Stadt begrüßt grundsätzlich die Bestrebungen, die Versorgungsstrukturen der Innenstädte zu schützen und zu stärken.*

*Es wird jedoch bezweifelt, dass die geplanten Regelungen dazu geeignet sind. Vielmehr ist zu befürchten, dass die Entwicklung bisher schwächerer Gemeinden erheblich erschwert wird und so die bisherigen Anstrengungen einschl. der vom Staat geleisteten Städtebauförderungsmittel nicht wirken.*

*Bei der Prüfung, ob GEH's ausnahmsweise auch in städtebaulichen Randlagen möglich sind, muss auch die Verfügbarkeit der Flächen ein wesentliches Kriterium sein.*

*Die Forderung, dass GEH's Anschluss an den ÖPNV haben müssen, ist grundsätzlich anzuerkennen. Jedoch muss im Einzelfall eine Abweichung möglich sein. Insbesondere trifft dies für Baumärkte zu, da hier aufgrund des Sortiments ein Transport mit dem ÖPNV ausscheiden wird.*

*Die geplanten Abschöpfungsquoten für Artikel des sonstigen Bedarfs in nicht zentrumsrelevanter Lage sind zu gering.*

*Ungelöst erscheint nach wie vor das Problem der Begrenzung der üblicherweise von den Möbelgiganten mitgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente des sonstigen Bedarfs.*

*Auch die Gleichstellung der FOC mit den GEH sollte im Hinblick auf die selbst in kleineren Gemeinden erforderlichen Verkaufsflächen überdacht werden.*

*Im übrigen ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich, da die Auswirkungen der geplanten Änderung, insbesondere die Größe des Verflechtungsbereiches, derzeit noch nicht bekannt sind.*

Lfd.-Nr. 23

Agenda 21 Arbeitskreis Verkehr, Mobilität und Siedlungsformen

Vorschlag einer auffälligeren Kennzeichnung von Radwegequerungen, z.B. durch Rotmarkierung

---

**öffentlich**

Mit Schreiben vom 05.10.2001 schlägt der Arbeitskreis Verkehr, Mobilität und Siedlungsformen die Kenntlichmachung von Radwegen an folgenden Stellen vor:

1. Einfahrt zum Aldi-Parkplatz an der Münchener Straße
2. Querung der Einmündung zur Gass
3. Einmündung der Straße von Hintereggburg in die B 304
4. Einmündung der Straße vom Aussichtsturm in die Schwabener Straße.

Außerdem wird vorgeschlagen, den Geh- und Radweg entlang der Schwabener Straße über die Einmündung am Priel in Richtung Stadtmitte bis zur Ampel fortzusetzen. Die Untere Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg und die Polizeiinspektion Ebersberg erklärten übereinstimmend, dass die vorgeschlagene Kennzeichnung mit roter Farbe bereits andernorts zu erheblichen Problemen führte und deshalb abgelehnt wird.

Seitens der Verwaltung wurde daher vorgeschlagen, die Radwegefurten im Bereich dieser Einmündungen mit einer auffälligen Blockmarkierung abzugrenzen. Eine Fortführung des Geh- und Radweges entlang der Schwabener Straße ohne Umbaumaßnahmen wurde von der Verwaltung im Hinblick auf die relativ hohen Geschwindigkeiten der Radfahrer und die unübersichtliche Einmündung nicht empfohlen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Radwegefurten mit einer Blockmarkierung zu verdeutlichen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für die Fortführung des Weges entlang der Schwabener Straße bis zur Ampel am Klostersee zu ermitteln.*

Lfd.-Nr. 24

Straßenname für Fußwegverbindung Marienplatz – Bahnhof

**öffentlich**

Derzeit trägt das gesamte Areal des Klosterbauhofes die Bezeichnung Bahnhofstraße. Die geplanten Nutzungen entlang des Verbindungsweges zwischen dem Marienplatz und dem Bahnhof machen es erforderlich, diesem Weg einen Namen zu geben.

Stellv. Bürgermeisterin Anhalt erinnerte an den selig gesprochenen Balsius Schölling, der im Klosterbauhof gewohnt hatte.

Bürgermeister Brilmayer verlas das Schreiben der Besitzgemeinschaft Otter - Wamsler vom 23.10.2001, die „Rosa-Luisen-Passage“ vorschlagen.

*Der Technische Ausschuss war sich einig, die Angelegenheit in einer der nächsten Sitzungen zu beraten.*

Lfd.-Nr. 25

Nachfolgenutzung Autohaus an der Dr.-Wintrich-Straße;  
künftige Hausnummerierung

**öffentlich**

Die Nutzungsänderung im Bereich des Autohauses erfordert eine Vielzahl von Hausnummern wobei jedoch derzeit nur die Hausnummern 17 und 19 zur Verfügung stehen. Soweit die Wohnstraße innerhalb der geplanten Anlage einen neuen Straßennamen erhält wäre es möglich, diese beiden Hausnummern für die geplanten Gebäude entlang der Ringstraße zu verwenden.

Durch eine Umbenennung des Vermessungsamtes von bisher Dr.-Wintrich-Straße 11 in Dr.-Wintrich-Straße 7 und des Fernmeldedienstgebäudes der Deutschen Telekom von bisher

Dr.-Wintrich-Straße 15 in Dr.-Wintrich-Straße 9a könnten alle neuen Gebäude soweit sie nicht von der Ringstraße aus zugänglich werden, die Dr.-Wintrich-Straße erhalten.

Der Technische Ausschuss wurde darauf hingewiesen, dass der Leiter des Vermessungsamtes einer Umbenennung ablehnend gegenübersteht.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen von einer Benennung des Wohnweges Abstand zu nehmen und eine neue Nummerierung der Dr.-Wintrich-Straße vorzunehmen.*

Lfd.-Nr. 26

Verschiedenes;

[REDACTED]

Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstücken FINr. 1064/21 und /22, Gmkg. Ebersberg in Gmaind;  
Antrag auf isolierte Abweichung

---

**öffentlich**

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 sollte die Garage geringfügig außerhalb des Bauraumes errichtet und dabei auch geringfügig vergrößert werden. Damit soll ermöglicht werden, dass der bestehende Schuppen auf dem östlichen Nachbargrundstück abgebrochen und ein Ersatzbau profil- und traufgleich an die Garage angebaut werden kann.

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

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr  
Sitzungsende : 22.20 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Deierling  
Schriftführer