

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Stadtrates
vom Dienstag, 15. Februar 2005

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Deierling / Fischer

Anwesend waren stellv. Bürgermeisterin Anhalt, stellv. Bürgermeister Ried, die Stadträtinnen Gruber, Hülser, Platzer, Rauscher und Schurer B. sowie die Stadträte Abinger, Berberich, Brilmayer jun., Heilbrunner, Krug, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Riedl, Schechner A., Schechner Martin jun., Schechner M. sen. und Schuder.

Entschuldigt fehlten die Stadträtinnen Dr. Luther und Warg-Portenlänger sowie die Stadträte Gietl und Schurer R..

Frau Fischer und Herr Deierling nahmen beratend an der Sitzung teil.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrats fest.

Es lagen keine Bürgeranfragen vor.

TOP 1

20. FNP-Änderung „Bau- und Gartenmarkt“; 20. FNP-Änderung „Bau- und Gartenmarkt“;
a) Behandlung der Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege
b) erneuter Feststellungsbeschluss

öffentlich

Der Stadtrat wurde davon unterrichtet, dass das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung nicht beteiligt wurde, weil es nicht nah lag, dass das LfD in seinen Belangen betroffen sein könnte. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 – Bau- und Gartenmarkt – erhob das LfD massive Einwände. Aus diesem Grund wurde nun das LfD mit Schreiben vom 04.02.2005 auch zur 20. Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Sollte bis zur Stadtratsitzung keine Stellungnahme eingehen, werde die Stellungnahme des LfD vom 15.10.2004 zum Bebauungsplan als Stellungnahme zur 20. FNP-Änderung gewertet.

Nachdem das LfD keine Stellungnahme zur 20. FNP-Änderung abgegeben hat, wird nun die Stellungnahme vom 15.10.2004 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 – Bau- und Gartenmarkt – auch als Stellungnahme zur 20. FNP-Änderung gewertet.

Darin wird die geplante Errichtung des Bau- und Gartenmarktes mit Entschiedenheit abgelehnt.

Gegenüber der vorhandenen kleinteiligen Bebauung wirke der über 140 m lange Baukörper wesentlich zu groß und sprengt somit die Maßstäblichkeit, auf in Bezug auf die umgebenden Landschaftselemente und das benachbarte Ensemble Ebersberg. Der lineare Baukörper besitze eine durchlaufende Dachkante in 10 m Höhe über dem natürlichen Gelände, wodurch seine Barrierewirkung in die Landschaft verstärkt werde. Die Anregung des Amtes, den Baukörper stärker zu differenzieren, sei nicht aufgenommen worden. Die von oben aus

Richtung Ebersberg voll einsehbare Dachfläche erfahre durch die beiden schmalen Streifen extensiver Dachbegrünung keinerlei Abmilderung. Die Versuche der Stadt, den Baukörper durch kosmetische Korrekturen landschafts- und ensembleverträglich zu gestalten, seien ins Leere gelaufen.

Vortrag der Verwaltung

Die Stadt nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Die vorhandene Bebauung ist keineswegs „kleinteilig“, wie das Landesamt festgestellt haben will. Weder handelt es sich bei der östlich angrenzenden Kläranlage um eine kleinteilige Bebauung noch trifft dies bei dem westlich, jenseits der B 304 vorhandenen Sägewerk zu. Auch nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf überwiegen deutlich wahrnehmbare - alles andere als kleinteilig zu bezeichnende - gewerbliche Bauten.

Unzutreffend ist auch die Feststellung der Baukörper „besitze eine durchlaufende Dachkante in 10 m Höhe über dem natürlichen Gelände“. Dem Landesamt gerät aus dem Blick, dass der Vorhabenträger die Höhe seines Vorhabens von ursprünglich 10,0 m über 525,70 m üNN auf 8,00 m über dieser Bezugshöhe reduziert hat. Unter Berücksichtigung der geplanten Auffüllung von ca. 1,00 m über dem (derzeitigen) natürlichen Gelände ergibt sich damit eine Höhe von 9,00 m über dem (derzeitigen) natürlichen Gelände. Schließlich soll die Dachbegrünung auch nicht „zwei schmale Streifen“, sondern immerhin ein Drittel der gesamten Dachfläche umfassen.

Die Entfernung zum denkmalgeschützten Ensemble (ehemalige Klosterhofmark) beträgt rund 1.200 m Luftlinie. Der Höhenunterschied beträgt rund 30 m. Insofern ist nicht recht verständlich, inwiefern der im Bebauungsplan vorgesehene Baukörper eine Beeinträchtigung denkmalschützerischer Belange bewirken soll. Noch weniger leuchtet dies ein, wenn man sich die bereits vorhandenen Bauten (Kläranlage, Sägewerk) einschließlich der dort jeweils gegebenen Höhenentwicklungen vor Augen hält.

Soweit das Landesamt auf städtebauliche („kosmetische“) Belange abhebt, wird darauf verwiesen, dass dies im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht relevant ist. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat sich der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 11.01.05 eingehend mit diesen städtebaulichen Belangen auseinandergesetzt.

Zum Anlass für die 20. FNP-Änderung, zur Auswahl und zur Begründung des Standortes Langwied wird auf den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan verwiesen. Hierin ist klargestellt, dass nach einem Gutachten der TU München 96 % der Ebersberger Bevölkerung ihren Heimwerkerbedarf auswärts decken. Es besteht deshalb seit vielen Jahren die Forderung aus der Bevölkerung heraus nach Errichtung eines derartigen Marktes.

Der Stadtrat hat bereits im Jahre 1999 im Gewerbegebiet an der Schwabener Straße nördlich von Ebersberg ein Sondergebiet für Errichtung einer Bau- und Heimwerkermarktes ausgewiesen. Alle Interessenten verzichteten jedoch nach Prüfung des Standortes von der Verwirklichung eines solchen Vorhabens mit der Begründung, dass der Standort für einen Bau- und Gartenmarkt ungeeignet sei. Der Stadtrat hat daraufhin eine neue Standortsuche eingeleitet und 5 neue Standorte untersucht, dabei kristallisierte sich der Standort in Langwied als der günstigste heraus. Trotz seiner Lage östlich des Stadtgebietes kann der Bau- und Gartenmarkt an die im Bereich Langwied bereits bestehende Bebauung und an das dort bereits vorhandene Gewerbegebiet angegliedert werden. Auch in die derzeit dort vorhandenen Nutzungen fügt sich der Bau- und Gartenmarkt gut ein. So liegt nordwestlich des Standortes seit vielen Jahren ein Zimmereibetrieb, unmittelbar nördlich ein Autohaus, eine Schreinerei, ein Natursteinbetrieb, ein Küchenstudio und weiter südöstlich davon eine Kunstschmiede. Südöstlich des Standortes liegt seit 1965 die städtische Kläranlage.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens überprüft und dabei festgestellt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der verschiedenen Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Diese Maßgaben, die sich auf die maximal zulässigen Verkaufsflächen, die Straßenanbindung und den öffentlichen Personennahverkehr beziehen, wurden bei der Flächennutzungsplanung und auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Seitens der Stadt wird es daher für abwägungsfehlerfrei gehalten, die denkmalschützerischen Belange hier hinter die Belange der Wirtschaft und verbrauchernahen Versorgung zurückzustellen.

Nach eingehender Beratung fasste der Stadtrat folgende Beschlüsse:

- a) *Mit 19 : 1 Stimmen wurde die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages der Verwaltung zurückgewiesen.*
- b) *Mit 16 : 4 Stimmen beschloss der Stadtrat die 20. FNP-Änderung samt Erläuterungsbericht erneut festzustellen.*

TOP 2

Verschiedenes

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag nichts vor.

TOP 3

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Es wurden keine Wünsche und Anfragen vorgetragen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.20 Uhr

Es folgte eine nicht öffentliche Sitzung.

Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer

Fischer
Schriftführerin