NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 25.10.2005

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Gietl (für Ried), Riedl, und Schuder.

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

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Gruber sowie die StR Abinger, August und M. Schechner jun.

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

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer/Weisheit

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [m1]:

[redacted]
Anbau an die bestehende landw. Maschinenhalle auf dem Grundstück FlNr. 1106, Gmkg. Ebersberg, Gmaind 9

öffentlich

Der Bauantrag beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um die Erweiterung der bestehenden Maschinenhalle zur Nutzung als landwirtschaftliche Bergehalle. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [m2]:

[redacted]
Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FlNr. 835, Gmkg. Ebersberg an das Gebäude Schmedererstr. 2

öffentlich

Die Beurteilung des Antrages richtet sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 80. Da der Wintergarten, Außenmaße 3,90 x 4,00 m, außerhalb der Baugrenzen errichtet wird, ist eine Befreiung erforderlich. Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und ortsplanerisch keine Bedenken dagegen bestehen, empfiehlt die Verwaltung der Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [m3]:

[redacted]
Errichtung eines Carports auf vorhandenen Stellplätzen des Grundstücks FlNr. 2995, Gmgk. Oberndorf in Halbing 8

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB. Ein bestehender Stellplatz soll mittels Pergola-Konstruktion überdacht werden. Die Maßnahme ist planungsrechtlich zulässig, die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [m4]:

Räume für Tauschzentrale und Musikschule
hier:Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 13.10.05

öffentlich

Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion, vorgetragen von StR Lachner, besagt im Wesentlichen nicht nur für die Tauschzentrale, sondern auch für die Musikschule einen Raum im zweiten Obergeschoß des Bürgerhauses zu schaffen. Im Ferienausschuss vom 23.08.05 wurde beschlossen den östlichen Bereich für die Tauschzentrale provisorisch auszubauen. Dieser war von jeher für die Musikschule vorgesehen. Es wäre sinnvoll die Tauschzentrale im westlichen Teil unterzubringen und im östlichen einen schon lange benötigten großen Musikraum zum etablieren. Außerdem sei das Gebäude schon für diese Nutzung konzipiert. Auch die Musikschule signalisierte große Zustimmung, auch für einen, wie vorgesehen provisorischen Ausbau. Frau Fischer vom Bauamt ermittelte überschlägig zusätzlich ca. 20.000,-- € Baukosten; für den ursprünglichen Ausbau waren ca. 50000 € angesetzt. Nach Rücksprache mit den Leiterinnen der Tauschzentrale würde sich die größere westliche Räumlichkeit für deren Nutzung als wesentlich besser erweisen. Außerdem konnte Bgm. Brilmayer berichten, dass für die Kosten auch der angesparte Fond aus den geleisteten Umlagebeiträgen herangezogen werden könnte. Dies wurde ihm bereits von Herrn Pfaff zugesagt. StR Mühlfenzl sprach sich für die beantragte Gesamtlösung aus und erachtete dies als sinnvolle Investition für alle Beteiligten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion zu folgen und das gesamte 2. Obergeschoß einer Nutzung sowohl für die Tauschzentrale im westlichen Teil, als auch für die Musikschule im östlichen Teil durch den erforderlichen Ausbau zuzuführen. Die Mehrkosten betragen ca. 20.000,- € und werden im Haushalt 2006 bereitgestellt.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [m5]:

25. FNP-Änderung – Sondergebiet Handwerkerhof Langwied –;
hier: Behandlung der eingegangen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste TA-Sitzung verschoben.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [m6]:

Bebauungsplan Nr. 167 – Sondergebiet Handwerkerhof Langwied –;
hier: Behandlung der eingegangen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste TA-Sitzung verschoben.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [m7]:

Bebauungsplan - Friedenseiche V - Nr. 156;
hier: Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes - Friedenseiche V (Nr. 156.1)

öffentlich

Der Bebauungsplan Friedenseiche V – Nr. 156 ist seit 20.10.2005 rechtswirksam. Im Laufe der Grundstücksverkäufe wurden mehrheitlich Anfragen und Wünsche für bauliche Änderungen bzw. Ergänzungen an die Stadt herangetragen. Diese beinhalten wie folgt die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Friedenseiche V - Nr. 156:

1. Die private Grünfläche an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks Ecke Nordwest (Zur Gass 10) wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt, sodass die Nordgrenze des Grundstücks gerade durchgezogen werden kann.
2. Auf den Parzellen Praetoriusbogen 10 und 27 wird jeweils noch ein Bauraum für einen Stellplatz wie folgt festgesetzt:
   a) bei Praetoriusbogen 10 in der Verlängerung der Zufahrt
   b) bei Praetoriusbogen 27 im Vorgartenbereich entlang der Straße.
3. Das Straßenbegleitgrün einschl. der darauf festgesetzten Bäume südwestlich des nördlichen Vierspänners (Josef-Brendle-Straße 10-16) ist bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll nun der Parzelle Josef-Brendle-Straße 10 zugeschlagen werden. Sie ist daher als private Grünfläche festzusetzen.
4. Das Grundstück der unter Nr. 3 genannten Parzelle ist im Verhältnis zur festsetzten Grundfläche (6,0 x 10,0 m) relativ groß. Daher wird die Baugrenze nach Südwesten um 1,50 m erweitert.
5. Die Baugrenzen für Garagen des nördlichen Dreispänners (Hans-Sponholz-Anger 32 -36) werden auf eine Gesamtbreite von 7,0 m erweitert. Aufgrund des zu errichtenden Erschließungsweges werden die drei Stellplätze neu angeordnet. Das entstehende Dreieck zwischen Stellplätzen und Straße wird öffentliche Grünfläche. Der bisher festgesetzte südliche Baum auf Privatgrund wird in dieser öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der bisher festgesetzte nördliche Baum entfällt.
6. Vom Hans-Sponholz-Anger zur Josef-Brendle-Straße wird ein Erschließungsweg festgesetzt.
7. Der bisherige Erschließungsweg zwischen dem östlichen und mittleren Reihenhaus entfällt.
8. Die Lage der Baugrenzen für Garagen und Stellplätze beim mittleren Reihenhaus (Josef-Brendle-Straße 4 – 10) wird an die Wegeführung und Parzellierung angepasst.
9. Die Baugrenze der nordwestlichen Parzelle des Dreispänners Nord (Hans-Sponholz-Anger 32) wird nach Nordwesten um 1,0 m erweitert, die Grundfläche dieser Parzelle beträgt dann 7,0 x 10,0 m. Zugleich wird die Baugrenze für die Garage um 2,0 m nach Westen verschoben.
10. Das Straßenbegleitgrün entlang des Fußweges der östlichen Grundstücksgrenze der südöstlichen Doppelhaushälfte (Praetoriusbogen 9) wird als private Grünfläche mit 2 Bäumen festgesetzt.

11. Auf Terrassengeschoßen sind Wintergärten unter folgenden Vorraussetzungen zulässig:
    a) der Höhenunterschied zwischen Hauptfirst und First des Wintergartens muss mindestens 50 cm betragen
    b) das Dach des Wintergartens muss die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude besitzen
12. Schalltechnisch erforderliche Glasvorbauten sind auf Parzellen mit erhöhten Schallschutzanforderungen außerhalb der Baugrenzen ohne Anrechnung auf die Grundfläche und Geschoßfläche mit einer Mindesttiefe von 0,70 m und einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig. Dies betrifft die Doppelhäuser südlich Praetoriusbogen bzw. nördlich Edeka (Prätoriusbogen 9 – 27), sowie die östliche und mittlere Reihenhauszeile Hans-Sponholz-Anger 38 – 42 und Josef-Brendle-Str. 4 – 8, sowie das Baugebiet WA2.
13. Die Festsetzung B.5.2 regelt die Gestaltung von Dachgauben im Baugebiet WA3. Es wird dabei allerdings auf die Errichtung eines Vierspänners, Einzelbreite 6,0 m, abgezielt. Da aber die östliche und mittlere Reihenhauszeile mit Dreispännern realisiert wird, Einzelbreite je 8,0 m, muss die Gestaltung von Dachgauben wie folgt geändert werden:
    a) Bei Reihenhäusern mit einer Einzelbreite von 8,0 m sind jeweils 2 Dachgauben bis 1,40 m Breite, ausgemittelt zulässig. Der Abstand zwischen den beiden Gauben muss der Breite einer Gaube entsprechen.
    b) Alternativ zu a) ist bei Reihenhäusern mit einer Einzelbreite von 8,0 m eine (1) Dachgaube zulässig, wenn sie maximal 2,0 m breit und ausgemittelt ist.
    c) Je Hausgruppe sind nur gleiche Dachgauben hinsichtlich Anzahl und Lage, Breite, Dachform, Profil und Material zulässig.
14. Garagen mit Satteldach sind nur zwischen zwei Einzelhäusern mit Zeltdach zulässig. Die Dachneigung muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Friedenseiche V Nr. 156 gelten weiter unverändert.

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, weil

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahmen innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem

Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Friedenseiche V – Nr. 156.1 mit den vorgetragenen Festsetzungen Nr. 1 – 14. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB angewendet, die Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [m8]:

Errichtung eines Wohnkaufhauses und eines Möbelmitnahmemarktes der Fa. Lutz-Neubert in der Gemeinde Aschheim, Lkrs. München;
hier: Stellungnahme im Raumordnungsverfahren
öffentlich

Die Regierung von Oberbayern führt ein Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Wohnkaufhauses und eines Möbelmitnahmemarktes der Fa. Lutz-Neubert in der Gemeinde Aschheim, Lkr. München durch, zu dem die Stadt Ebersberg eine Stellungnahme abgeben kann.

Die Firma Lutz-Neubert plant in Aschheim die Errichtung eines Wohnkaufhauses mit einer Verkaufsfläche von 49.300 qm und eine Möbelmitnahmemarktes mit VK von 8.700 qm, insgesamt also eine Gesamtverkaufsfläche von 58.000 qm. Nach der Projektbeschreibung sollen auf einer Fläche von 50.750 qm Möbelkernsortimente incl. Teppiche sowie auf 7250 qm innenstadtrelevante Fachsortimente wie Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bettwaren, Heimtextilien, Leuchten, Babyartikel (ausgenommen Babykleidung und -nahrung) usw. angeboten werden. Der Einzugsbereich für das Wohnkaufhaus wird auf der Basis von 4 Zonen mit rund 2,5 Mill. Einwohnern, für den Möbelmitnahmemarkt mit 1,9 Mill. Einwohnern angegeben.
Für Ebersberg, das in der Zone 3 liegt, werden 10.970 Einwohner mit einem Marktvolumen für die Kernsortimente von 3,7 Mill. €, für die Fach- bzw. Randsortimente mit 2,1 Mill. € angesetzt.
Für die Fachsortimente bedeutet dies ein Pro-Kopf-Volumen von 191,43 €. Bei der landesplanerischen Beurteilung für den Ebersberger Bau- und Gartenmarkt wurden lediglich 70,00 € Pro-Kopf-Ausgabe für innenstadtrelevante Sortimente angenommen.

Am 21.November 1995 nahm der TA zur Errichtung eines Möbelcenters in Feldkirchen bei München durch die Fa. Biller Stellung. Damals war bei einer Gesamtverkaufsfläche von 33.800 qm eine Fläche 5.800 qm für Randsortimente vorgesehen. Aufgrund des hohen Anteils der Randsortimentsflächen befürchtete der TA eine massive Kaufkraftabwanderung und der damit verbundenen erheblichen Schwächung des Mittelzentrums Ebersberg / Grafing. Der Antragsteller hat auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von zentralen Orten im Einzugsbereich die Fläche der Randsortimente auf 1.200 qm reduziert.
In der landesplanerischen Beurteilung vom 17.11.1998 hat die Regierung von Oberbayern negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung dann ausgeschlossen, wenn die Flächen für die Randsortimente auf 850 qm reduziert würden.

Die Verwaltung schlug die Abgabe folgender Stellungnahme vor:

Wenn auch der Anteil der Flächen für die Randsortimente mit 12,5 % relativ gering erscheint, so ist doch auf Grund der absoluten Größe der Randsortimentsflächen von 7.250 qm davon auszugehen, dass sich das Vorhaben negativ auf das Mittelzentrum Ebersberg / Grafing auswirken wird.

Auch die angenommene Pro-Kopf-Ausgabe von 191,43 € für Randsortimente pro Einwohner im Jahr erscheint im Hinblick auf die Annahmen der Reg. v. Oberbayern in ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 21.10.2003 für die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes in Langwied nicht stimmig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sprach sich der Technische Ausschuss für die Abgabe der seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Stellungnahme aus und lehnte die Errichtung eines Wohnkaufhauses mit Möbelmitnahmemarkt in der Gemeinde Aschheim ab.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [m9]:

Agenda - Arbeitskreis Verkehr;
Verbesserung der Radfahrersituation in Ebersberg
öffentlich

Von Vertretern des Agenda Arbeitskreises wurde zu diesem Tagesordnungspunkt folgendes vorgetragen:

Seit längerer Zeit befasst sich der Agenda Arbeitskreis mit dem Thema „Radfahren in Ebersberg“. Dabei wurde festgestellt, dass die Bedingungen für Radfahrer in Ebersberg oft sehr schwierig sind.
Seit der Eröffnung des Sempt-Mangfall-Radweges gab es zwar schon einige Verbesserungen, allerdings ist es immer noch ein gefährliches Unterfangen, sich in Ebersberg mit dem Fahrrad zu bewegen.

Der Agenda Arbeitskreis bittet, zu folgenden Punkten abzustimmen:

1. **Radfahrkonzept**
   Es wird ein Radfahrkonzept im Zusammenhang mit der innerstädtischen Verkehrsplanung, unter Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens des Planungsbüros Billinger vom 07.07.1999, erstellt.

2. **Querung B 304 auf Höhe Langwied**
   Als Zwischenlösung zu der im Rahmen der Südumgehung geplanten Unterführung eines künftigen Geh- und Radweges beantragen wir die Errichtung einer Querungshilfe (z.B. in Form einer einfachen Brücke) für Radfahrer und Fußgänger aus der Abt-Häfele-Straße kommend.

3. **Radweg hinter Zulassungsstelle**
   Zur Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Fuß- und Radweges an der Kolpingstraße (an der Bahn entlang zur Dr.-Wintrich-Str.) werden die entsprechenden Finanzmittel im nächsten Haushalt bereitgestellt. Nachdem die Stadt eine Ablösesumme für den Bau dieses Geh- und Radweges erhalten hat, sehen wir es als Verpflichtung der Stadt an, den Vorgaben des Bebauungsplanes nachzukommen bzw. den Betrag an Herrn Reischl zurückzuzahlen, damit dieser in Eigenregie den Weg erstellen kann. Unter der Voraussetzung der Rückzahlung des Betrages sagte Herr Reischl die Errichtung des im Bebauungsplan vorgesehenen Fuß- und Radweges in mit ihm geführten Gesprächen dem Agenda Arbeitskreis zu.

Anschließend wurde im Technischen Ausschuss über die einzelnen Anträge diskutiert.
Hinsichtlich des Radfahrerkonzeptes schlug Bgm. Brilmayer vor, nach dem ersten Spatenstich zum Bau der B 304-Südumgehung ein innerstädtisches Verkehrskonzept in

Angriff zu nehmen, in dem selbstverständlich auch die Belange der Radfahrer berücksichtigt werden.
Stadträtin Platzer schlug hingegen vor, sofort mit der Entwicklung eines Verkehrskonzeptes zu beginnen, da der künftige Verlauf der Umgehungsstraße bereits bekannt sei.
Nach einer kurzen Diskussion einigten sich die Mitglieder des Technischen Ausschusses zunächst darauf, die Finanzmittel zur Entwicklung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes im Haushalt 2006 bereitzustellen.

Der Bau einer Brücke über die B 304, auf Höhe Langwied, würde nach Einschätzung des Straßenbauamtes München mind. 250.000,-- € kosten. Da die Planfeststellung zur B 304-Südumgehung bereits eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich vorsieht, und der Baubeginn voraussichtlich im Jahr 2006 erfolgen soll, erscheint die Errichtung einer kostenintensiven Brücke übertrieben. Allerdings sollten folgende Vorschläge dem Landratsamt Ebersberg bzw. dem Straßenbauamt München unterbreitet werden:

- Die derzeit zulässige Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h sollte aufgrund des durch den Baumarkt bedingten erhöhten Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich auf 60 km/h herabgesetzt werden.
- Das Straßenbauamt München sollte gebeten werden, den Bau der Unterführung unmittelbar an den Anfang der 1 ½ bis 2-jährigen Bauphase zu setzen, oder gar vor dem offiziellen Baubeginn zu realisieren.

Die Finanzmittel (Ablösebetrag) für den Geh- und Radweg hinter der Zulassungsstelle konnten in den letzten Jahren nicht bereitgestellt werden. Ebenso standen bislang keine Finanzmittel für die Fortführung des Geh- und Radweges in der Dr.-Wintrich-Straße, von der Kolpingstraße in Richtung Bahnhof, zur Verfügung. Hier kommt noch erschwerend hinzu, dass private Grundstücke überbaut werden müssten, die eine Einigung mit den Eigentümern und Entschädigungszahlungen erfordern.
Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stimmten dem Vorschlag von Bgm. Brilmayer zu, für beide Geh- und Radwege Finanzmittel im Haushalt 2006 bereitzustellen.

Stadtrat Mühlfenzl regte an, in einer der nächsten Sitzungen einen Bericht über das Billinger-Gutachten und eine Vorstellung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zu geben, die bereits vor dem künftigen Verkehrskonzept umgesetzt werden könnten.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [m10]:

Kreuzungsbereich Ignaz-Perner-Straße/Sieghartstraße;
Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereiches

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste TA-Sitzung verschoben.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [m11]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Berberich kritisierte, dass die Signalgeber der, an der B 304 auf Höhe des Aldi, neu errichteten Fußgängerampel bei der Ausfahrt aus der Eichenallee sehr schlecht zu erkennen sind.
Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass dies dem für die Errichtung dieser Ampel zuständigen Straßenbauamt Rosenheim bereits gemeldet wurde.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20:35 Uhr

Ebersberg, den 24.11.2005

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer
Schriftführerin (TOP 01 - 07)

Weisheit
Schriftführer (TOP 08 – 11)