NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DONNERSTAG, DEN 21.09.2006

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Warg-Portenglänger (für StR Platzer) sowie die StR Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Abinger (für StR Lachner), Mühlfenzl, Nagler, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: stellv. Bgm. Anhalt, StRin Platzer, 3. Bgm. Ried und StR Lachner

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-6, 8,9, 11a, b u. c) Weisheit (TOP 7, 10

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zum Umbau/Erhöhung des Dachgeschosses des Anwesens Alpenstr. 15, FlNr. 747/41

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 12.
Die Erhöhung des Gebäudes fügt sich in die umgebende Bebauung ein und ist nicht höher als die höchste bestehende Gebäudehöhe weiter westlich.
Der First des Quergiebels sollte 50 cm unterhalb des Hauptfirstes zu liegen kommen. Das Landratsamt wird um diesbezügliche Überarbeitung gebeten. Der Entwässerungsplan muss noch nachgereicht werden.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Vorbescheid zur Errichtung von 6 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FlNr. 824/38, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str. 10

öffentlich

Der Antrag wurde zurückgezogen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 747/74, Gmkg. Ebersberg, Ringstr.

öffentlich

Die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage unterliegt dem einfachen Bebauungsplan Nr.12 und dem qualifizierten Nr. 23.
Das Gebäude hat 2 Vollgeschoße und misst 9 x 11,50 m. Die Dachneigung beträgt 24°. Laut Bebauungsplan Nr. 23 befindet sich das Gebäude in festgesetzter Grünfläche. Hierzu, wie auch für die Dachneigung von 24°(im Bebauungsplan 20°) ist eine Befreiung erforderlich. Das Vorhaben wurde mit dem Landratsamt vor besprochen.
Durch Überschreitung (im Südosten und Westen) ist die Übernahme von Abstandsflächen durch die Stadt erforderlich.
Die Verwaltung empfiehlt den erforderlichen Befreiungen zustimmen, die Abstandsflächen zu übernehmen sowie das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zustimmen, die Abstandsflächen zu übernehmen sowie das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FlNr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 138.1. Der Antragsteller beabsichtigt statt des genehmigten Einfamilienhauses ein Doppelhaus zu errichten. Dadurch werden die Baugrenzen nach Süden um ca. 3,7 m und nach Osten ca. 0,9 m überschritten und es ist eine Befreiung notwendig. Die zusätzlichen zwei erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.
Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie sind ortsplanerisch vertretbar und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.
Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Carportes vor der bestehenden Garage auf dem Grundstück FlNr. 759/78, Gmkg. Ebersberg, Hochfellnstr. 2

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 15.
In besagtem Bereich hat der Bebauungsplan seine Bedeutung verloren, da die Verwirklichung der Vorhaben nicht konform ist. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Durch die Errichtung des Carports wird das einheitliche Bild und die Gebäudelinie der Garagenzeile aufgelöst. Der Einfügung in die Eigenart der bebauten Fläche wird nicht genügt und ortsplanerisch ist das Vorhaben nicht vertretbar.
Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag das Einvernehmen nicht zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]
Isolierte Befreiung für einen Carport auf dem Grundstück FlNr. 824/32, Gmkg. Ebersberg in der von-Feury-Str. 1

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 14. Laut Festsetzung II. 4 sind nicht vorgesehene freistehende Nebengebäude nicht zulässig. Die vordere Baugrenze wird durch den Carport um 4,0 m überschritten. Es ist eine isolierte Befreiung erforderlich. Die Nachbarunterschrift liegt vor. Die Verwaltung empfiehlt der isolierten Befreiung zu zustimmen, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Bahnlinie Ebersberg – Wasserburg;
Erneuerung/Technische Sicherung von Bahnübergängen;
Vorstellung der Planungsvarianten durch die Südostbayernbahn;
Bahnübergang in Oberndorf, Weidinger Straße (BÜ km 9,396)
Bahnübergang Nähe Bärmühle (BÜ km 11,251)

öffentlich

Bgm. Brilmayer begrüßte Herrn Friemel von der SüdostBayernBahn und erläuterte kurz das Ziel der SüdostBayernBahn, die Attraktivität der Bahnstrecke Wasserburg – München Ost durch Verkürzung der Fahrtzeiten zu steigern. Um dies zu erreichen, sei bei vielen Bahnübergängen eine technische Sicherung erforderlich, die Voraussetzung für eine Erhöhung der Fahrgeschwindigkeit ist.

Herr Friemel begrüßte die Mitglieder des Technischen Ausschusses und begann mit der Vorstellung der Planung zum Bahnübergang bei km 9,396 (Oberndorf, Weidinger Straße).
Dieser nicht technisch gesicherte Bahnübergang wird derzeit mit einer Zuggeschwindigkeit von 10 km/h befahren. Durch eine technische Sicherung soll die Sicherheit erhöht und eine Anhebung der Zuggeschwindigkeit auf 80 km/h ermöglicht werden. Eine Verkehrszählung ergab 180 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden. Die Planung sieht eine Lichtzeichenanlage mit Halbschranken vor.
Die Querung des Bahnüberganges wird verkehrsrechtlich mittels Gegenverkehrsregelung geregelt. Für den Verkehr aus Richtung Norden wird vor dem Bahnübergang eine Aufstellfläche geschaffen. Damit eine Räumung des Bahnüberganges auch bei Gegenverkehr gewährleistet bleibt, wird für Fahrzeuge aus Richtung B 304 über 10 m Länge das Linksabbiegen in Richtung Schule mittels Verkehrszeichen untersagt.
Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf 430.000 €, der städtische Anteil beträgt 143.300 €.

Der nordwestlich des Bahnüberganges abzweigende Feldweg wird etwas aufgeweitet. Das Abbiegen in diesen Feldweg wird mittels Verkehrszeichen untersagt. Der betroffene Landwirt bekommt jedoch eine Ausnahmegenehmigung und wird durch den Straßenbaulastträger eingewiesen. Er darf den Bahnübergang nur dann befahren, wenn auch dessen Räumung gewährleistet ist.
Bgm. Brilmayer wies auf die schlechten Sichtverhältnisse an diesem Bahnübergang hin und bat Herrn Friemel, diesem Bahnübergang hinsichtlich der zeitlichen Rangfolge die 1. Priorität einzuräumen.
Herr Friemel erklärte, dass die Umsetzung der Planung für das Jahr 2007 angestrebt wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, der vorgestellten Planung bezüglich des Bahnüberganges km 9,396 zuzustimmen.

Anschließend stellte Herr Friemel die Planung zum Bahnübergang bei km 11,251 auf Höhe Bärmühle vor. Auch bei diesem Bahnübergang dient die technische Sicherung neben der Verbesserung der Sicherheit der Anhebung der Zuggeschwindigkeit auf 80 km/h. Eine Verkehrszählung an diesem Bahnübergang ergab 1.300 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden.
Es ist der Einbau einer Lichtzeichenanlage mit Halbschranken und einem vorgeschalteten Lichtzeichen aus Richtung B 304 vor der Zufahrt zur Bärmühle geplant. Die Zufahrt zur Bärmühle wird aufgeweitet und der südöstlich des Bahnüberganges abzweigende Feldweg nach Süden verlegt. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf 478.000 €, wovon 1/3, das sind 159.400 €, von der Stadt Ebersberg zu tragen sind.
Obwohl dieser Bahnübergang bereits durch eine Lichtzeichenanlage technisch gesichert ist, müsse die Stadt voraussichtlich ein Drittel der gesamten Maßnahme zahlen, da sich die verkehrlichen Verhältnisse am Bahnübergang ändern.
Herr Friemel erklärte, dass die Schleppkurven des im Südosten abzweigenden Feldweges noch angepasst werden, so dass Rechtsabbieger mit einer Fahrzeuglänge über 10 m einfahren können.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stellten klar, dass die Stadt Ebersberg das Eisenbahnkreuzungsgesetz so interpretiert, dass sich das städtische Drittel nicht auf die Komplettmaßnahme, sondern nur auf die zu der bisherigen Sicherung mittels Lichtzeichenanlage hinzukommenden Sicherungsmaßnahmen bezieht.
Die Verwaltung wird beauftragt, sich bezüglich der Kostenaufteilung bei der Erweiterung einer bereits vorhandenen technischen Sicherung mit der Regierung von Oberbayern in Verbindung zu setzen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, der vorgestellten Planung bezüglich des Bahnüberganges km 11,251 vorbehaltlich folgender Punkte zuzustimmen:

- *Der im Südosten abzweigende Feldweg wird so abgeändert, dass Fahrzeuge mit einer Länge über 10 m aus Richtung Ruhensdorf einfahren können.*
- *Die Stadt Ebersberg beteiligt sich bezüglich der Kosten nur an den Maßnahmen, die nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz von der Gemeinde mit zutragen sind.*

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Bebauungsplan - alte Molkerei – Nr. 172 ;
hier: a) Vorstellung
b) Einleitungsbeschluss (**Anlagen an die Fraktionen**)

öffentlich

a)
Einleitend führte Bgm Brilmayer aus, die Fa Reischl beabsichtigt für das ehemalige Molkereigebäude an der Dr. Wintrich-Straße eine Ersatzbebauung zu konzipieren. Die Nutzung soll im Erdgeschoss einen Einzelhandel mit ca. 600 m² Nutzfläche, in den Obergeschoßen Büro- und Einzelhandelsflächen und im Dach-/Terrassengeschoß Wohnen beherbergen. Bei Vorgesprächen mit dem Landratsamt wurde angeregt, die Bebauung durch Bauleitplanung, in Form eines einfachen Bebauungsplanes zu planen.
Architekt Voigt erläuterte das Konzept:
Die städtebauliche Situation im Bereich südlich der Dr. Wintrich-Straße erscheint derzeit als eine ungeordnete Abfolge von Flächen, Funktionen und Gebäuden und verlangt nach Aufwertung. Durch den geplanten Abbruch des Molkereigebäudes entsteht die Gelegenheit sowie Notwendigkeit, die städtebauliche Neuordnung in Bahnhofsnähe durch einen akzentuiert gestalteten Neubau zu vollziehen. Länger vorgesehene Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer können zudem verwirklicht werden.
Die Neubaumaßnahme besteht aus zwei schlanken Punkthäusern mit je 12 m Seitenlänge auf einem Sockelgeschoß mit ca. 630 m² Grundfläche. Die beiden Häuser sind räumlich gegeneinander versetzt und durch eine transparente Erschließungsspange miteinander verbunden. Die Wandhöhe orientiert sich mit 14,2 m am westlich gelegenen Punkthaus und unterschreitet den im baulichen Kontext stehenden, die Bahnkurve begleitenden 60 m langen Pultdachfirst von 15,2 m.
Alle Wandhöhen basieren auf der im V + E-Plan "Östliche Kolpingstraße" festgesetzten Geländeoberfläche 565,50 ü.NN.
Das geplante Terrassengeschoß (kein Vollgeschoß) unterschreitet die in der Umgebung vorhandenen Wandhöhen. Durch die differenzierte Gestaltung, Rücksprünge und Flachdach, wird jedoch jene architektonisch massive Wirkung vermieden, die regelmäßig bei ausgebauten Dachgeschoßen durch Dachaufbauten erzeugt wird. Der geplante Neubau fügt sich durch Situierung, Konfiguration und architektonische Gestaltung trotz seiner Höhe in die Umgebung ein. Gleichzeitig entsteht die städtebaulich, speziell im Bahnhofsbereich notwendige Kontur, die durch eine anspruchsvolle und unverwechselbare Gestaltung bewusst gesteigert wird.
Ergänzend hierzu die Empfehlung des Landesentwicklungsprogramms im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung: „Im Bereich der Haltestellen schienengebundener Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden" (LEP B VI 1.10).
Das Erdgeschoß soll einer Nutzung für Einzelhandel, die Obergeschoße für Büro und Dienstleistung und das Terrassengeschoß für Wohnen zugeführt werden.
Für das Ladengeschäft sind 23 oberirdische Stellplätze erforderlich, die restlich erforderlichen Stellplätze für Büro und Wohnen werden entsprechend Stellplatzschlüssel in der geplanten Tiefgarage unter dem Sockelgeschoss nachgewiesen (überschlägig ca. 30 Stellplätze).
Die Fa. Reischl übernimmt die Kosten des Verfahrens.
Nach eingehender Diskussion wurden vom Technischen Ausschuss folgende Forderungen zum Verfahren gestellt:

- Das Gebäude soll von allen vier Seiten in der Silhouette der umgebenden Bebauung aufgezeigt werden.
- Die verkehrliche Situation, speziell die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätzen, die Anlieferung für das Geschäft sowie die Auswirkungen auf

den Verkehr in der Dr. Wintrich-Straße mit Augenmerk auf die Fußgänger und Radfahrer (Freiflächenplan) soll überprüft und aufgezeigt werden
- Nachweis von Stellplätzen

b)

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes - alte Molkerei Nr. 172 zu fassen.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Bebauungsplan - Ulrichstraße - Nr. 173;
hier: Einleitungsbeschluss

öffentlich

Dieser TOP wurde zurückgestellt. Vor der nächsten Behandlung im TA, soll eine Anliegerversammlung durchgeführt werden.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Grundstück FlNr. 1234, Gmkg. Ebersberg östlich der Staatsstraße 2080 und nördlich des Gewerbeparks Nordost
hier: Verlängerung der Veränderungssperre

öffentlich

Für das Grundstück FlNr. 1234, Gmkg. Ebersberg, wurde in der TA-Sitzung am 19.10.2004 der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.
Das Bauleitplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen.
Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre, die am 26.10.2004 in Kraft trat und nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft treten würde, um ein Jahr zu verlängern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück FlNr. 1234, Gmkg. Ebersberg, im Bebauungsplangebiet Nr. 166, östlich der Staatsstraße 2080 und nördlich des Gewerbegebietes Nordost (Autohaus), gem. § 17 Abs.1 BauGB um ein Jahr.

Lfd.-Nr. 11 a

Kommentar [M11]:

Verschiedenes
Fotovoltaik – Anlage auf dem Dach des Feuerwehrhauses in Oberndorf

öffentlich

Herr Herrmann Knauer aus Hohenthann trat vor einiger Zeit an die Stadt Ebersberg heran auf der Suche nach geeigneten Dachflächen im Stadtgebiet zum Betrieb einer Fotovoltaikanlage. Nach eingehender Prüfung stellte sich die Dachfläche des Feuerwehrhauses in Oberndorf als geeignetes Objekt, Dachneigung, Größe und baulichen Zustand betreffend heraus.
Geplant ist eine Anlage mit ca. 15 KWp, entspricht ca. 40 Modulen mit einer Fläche von ca. 130 m². Der Nutzungsvertrag beginnt mit Vertragsschluss und endet nach maximal 21 Jahren. Das Nutzungsentgelt kann einmalig (5533,11 €) oder jährlich (19 Raten a 364,32 €, 1 Rate a 455,40 €) beglichen werden. Ein vergleichbares Projekt läuft seit fast einem Jahr in der Gemeinde Tuntenhausen auf dem Betriebsgebäude des Bauhofes. Vertraglich

vereinbart wird außerdem eine Sicherheitsleistung. Nach Ende der Laufzeit wird die Anlage vom Betreiber demontiert. Bei baulich erforderlichen Arbeiten am Dach demontiert und montiert der Betreiber die Anlage auf seine Kosten. Der Feuerwehrkommandant Herr Reichert wurde über die Maßnahme in Kenntnis gesetzt und stimmte ihr zu.
StR Schuder empfiehlt bei Vertragsabschluss das Nutzungsentgelt als einmalige Zahlung zu vereinbaren und noch entsprechend mit dem Betreiber zu verhandeln.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Betrieb einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Feuerwehrhauses in Oberndorf, wie vorgestellt zu zustimmen und der Empfehlung von StR Schuder, das Nutzungsentgelt als einmalige Zahlung im Nutzungsvertrag zu vereinbaren, Folge zu leisten.

Lfd.-Nr. 11 b
Verschiedenes
Schulküche Floßmannstraße- Einbau im Untergeschoß Westflügel- informelle Vorstellung

Kommentar [M12]:

öffentlich

Im Zuge des Einbaus einer neuen Schulküchenanlage stellte sich im Laufe der Vorplanung und Kostenermittlung für die baubedingten Maßnahmen heraus, dass abgesehen von lagebedingten Defiziten, wie ausreichender Raumhöhe (für Zu- und Abluft), Entwässerung, etc. für einen größeren Wanddurchbruch unkalkulierbare Unterfangungsarbeiten erforderlich sind. Weitere Überlegungen in der Verwaltung führten schließlich dazu, das Zwischengelenk des Haupteingangs im Obergeschoß als Überbau in den Pausenhof so zu erweitern, dass eine funktionale und optisch ansprechende Schulküche nach modernen und ablaufoptimierten Gesichtspunkten entsteht. Außerdem können Lüftung und Haustechnik optimal angebunden werden. Als weitere Aspekte für eine derartige Realisierung sprechen unter anderem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen am Zwischenbau, wie Dach und Fassade, sowie Pflasterarbeiten. Die Vorstellung ist gedacht als Vorabinformation für den Technischen Ausschuss und wird im nächsten TA mit einer genaueren Kostenschätzung und Planung vorgestellt.
Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 11c
Verschiedenes
Bürgerhaus DG Kosten / Info

Kommentar [M13]:

öffentlich

Bgm. Brilmayer informierte über den Stand der Planungen für den Mehrzweckraum und den Übungsraum für die Musikschule im Dachgeschoß des Bürgerhauses. Es verwies darauf, dass durch den höheren Ausbaustandard und dezidierter Kostenermittlung die ursprünglich veranschlagten Schätzungen mehr als das Doppelte betragen. In erheblichem Maße liegt

dies in den Brandschutzanforderungen für Versammlungsstätten begründet. Als positiv zu verbuchen ist jedoch, dass die Maßnahme von der Städtebauförderung getragen und gefördert wird.
Im nächsten Technischen Ausschuss wird das Vorhaben von den Architekten in der aktuellen Fassung vorgestellt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.50 Uhr

Es folgte ein nicht öffentlicher Teil.

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1-6, 8,9,11a,b,c)

Weisheit (TOP 7,10)
Schriftführer