

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ferienausschusses vom Dienstag, den 14. August 2007

Sitzungsleiterin: stellv. Bürgermeisterin Anhalt
Schriftführer: Fischer, Pfeifer , Weisheit ,

Anwesend waren die Stadträtinnen Hülser und Platzer sowie die Stadträte Abinger, Brilmayer F., Heilbrunner, Mühlfenzl, Riedl und Schechner A.

Bürgermeister Brilmayer war als Zuhörer anwesend.

Frau Fischer, Herr König, Herr Napieralla, Herr Pfeifer und Herr Weisheit von der Stadtverwaltung nahmen beratend an der Sitzung teil.

Herr Burghardt von der Bürgerbau AG und Architekt Hüttner nahmen beratend teil.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte Bürgermeisterin Anhalt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrats fest.

Es lagen keine Bürgeranfragen vor.

TOP 1

Bauantrag zur Errichtung einer Garage und einer Gartenmauer auf dem Grundstück FINr. 1798/50 Gmkg. Ebersberg, Karwendelstr. 59

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 57. Im Bebauungsplan ist für die geplante Garage kein Bauraum vorgesehen, als Einfriedung ist ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,0 m festgesetzt.

Es sind vier Befreiungen erforderlich:

1. Errichtung einer Grenzgarage außerhalb des Bauraumes
2. Statt eines Satteldaches soll die Garage ein Flachdach erhalten
3. An der Nordseite des Grundstückes, sowie an der Ostseite bis zur Garage soll eine Mauer, Höhe 1,40 m statt Maschendrahtzaun errichtet werden
4. An der restlichen Ostseite soll ein Holzzaun, Höhe 1,40 m statt Maschendrahtzaun errichtet werden

Des Weiteren führt der Bau der Garage zu einer zusätzlichen Versiegelung. Für die Versickerung des vermehrt anfallenden Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück Sorge getragen werden.

Die erforderlichen Befreiungen für die Garage außerhalb des Bauraumes mit Flachdach könnten erteilt werden. Für die Errichtung der Mauer und des Zaunes sollte an den Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten werden, da dies zu einem nicht gewollten Einmauerungseffekt im Quartier führen würde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Ferienausschuss für die Errichtung der Garage mit Flachdach, außerhalb des Bauraumes den Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Ferienausschuss für die Errichtung einer Mauer, Höhe 1,40 m an der Nordseite, sowie Teilstück an der Ostseite und eines Holzzaunes, Höhe 1,40 m an der Ostseite den Befreiungen nicht zu zustimmen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

TOP 2

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 597/19, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Grabmeier-Allee TA 14.11.06
 öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und nach der Verdichtungsstudie Nr. 154 - Kriegersiedlung.

Die Gebäudesituierung entspricht im Wesentlichen der Verdichtungsstudie Nr. 154 (vom 23.11.2003). Der First verläuft entgegen der Studie in Ost / West-Richtung statt Nord / Süd. Neben der bestehenden Garage und einem Stellplatz wird ein weiterer Stellplatz errichtet. Somit ist der Stellplatzbedarf für zwei Einfamilienhäuser nachgewiesen. Planungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Ferienausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3

Bauantrag zum Anbau eines überdachten Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1739, Gmkg. Oberndorf in Engleng 3a
 öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Das bestehende Wohnhaus mit Doppelgarage wurde gemäß § 35 Abs. 2 genehmigt. Dies kann für den überdachten Stellplatz gleichermaßen angewendet werden. Planungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Ferienausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4

HS Grundstücks GmbH;
 Isolierte Befreiung für die Verschiebung von Stellplätzen in die südliche Grünzone sowie Verlegung der Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück FINr. 1428/9, Gmkg. Ebersberg, Am Forst 6
 öffentlich

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 122, von dessen Festsetzungen wie folgt abgewichen werden soll.

Beantragt wird die Verschiebung der Stellplätze in die südliche Grünzone. Die Stellplätze sollen dann direkt von der Erschließungsstraße angefahren werden. Die Grünfläche soll in den jetzigen Parkbereich verlagert werden, damit dort im Winter Schnee gelagert werden kann.

Des Weiteren soll die Tiefgaragenzufahrt - wegen eines angeblichen Unfallschwerpunktes auf dem Grundstück - direkt an den entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Geh- und Radweg verlegt werden.

Die Verwaltung empfahl bezüglich der Stellplatzverschiebung an den im Bebauungsplan festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen festzuhalten und deshalb einer Verschiebung von Stellplätzen in diesen Grünbereich nicht zuzustimmen. Dem Antragsteller wird empfohlen, den Schnee, soweit er nicht auf dem Grundstück gelagert werden kann, abzufahren.

Einer Verlegung der Tiefgaragenzufahrt sollte aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugestimmt werden. Die direkte Ausfahrt neben dem Geh- und Radweg stellt eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer dar, da die Pkw-Fahrer die aus nördlicher Richtung kommenden Fußgänger und Radfahrer aufgrund ihrer Fahrzeugstellung schlecht wahrnehmen können. Es wird empfohlen, den angeblichen Unfallschwerpunkt auf dem Grundstück selbst, z.B. durch einen Verkehrsspiegel oder eine Ampel, zu beseitigen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen verweigerte der Ferienausschuss sein Einvernehmen zu den für das beantragte Vorhaben erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 122.

TOP 5

Bebauungsplan Nr. 156 Friedenseiche V

a) Bürgerbau Vorstellung der Planung für den Geschößwohnungsbau auf den Grundstücken FINr. 3076, 3075, 3077T und 1851T

b) Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens

öffentlich

a)

Herr Burghardt von der Bürgerbau AG und Architekt Hüttner von der Architekten Werkgemeinschaft Hüttner-Behring-Hüttinger erläuterten die Grundsätze des Projektes und die einzelnen Punkte die das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Friedenseiche V im Bereich des Geschößwohnungsbaus im WA 2 erfordern.

Es sollen fünf Gebäude mit 30 Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V wird weniger Wohnfläche gebaut und die Geschöß – und Grundflächenzahl deutlich reduziert. Dadurch entsteht eine wesentlich lockerere und der Umgebung angemessenere Bebauung.

Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bauliche Dichte und Höhenentwicklung die laut Bebauungsplan möglichen Dimensionen unterschreitet.

Folgende Punkte erfordern das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes:

- Änderung des Umgriffs, im Osten an der Josef-Brendle-Straße, im Norden an der Elsa-Plach-Straße, im Westen und Süden inklusive des Fußweges.
- Reduzierung von Grund- und Geschößfläche
- Änderung der Dachform, statt Pultdach 15 ° soll ein Flachdach konzipiert werden. Die straßenseitige Wandhöhe wird dadurch um ca. 2,3 m erhöht. Die Oberkante Flachdach liegt allerdings jeweils (drei – und zweigeschossigen Gebäude mit Terrassengeschöß) ca. 12 cm unter der maximal möglichen Firsthöhe des Pultdachfirstes gemäß Bebauungsplan. Die Gebäude sind somit in ihrer Gesamterscheinung nicht höher als die ursprünglich geplante Konzeption. Die Abstandsflächen werden eingehalten.
- Die festgesetzten Fußbodenhöhen im Erdgeschoß von maximal 15 cm über den Bezugshöhenkoten in der Straßenmitte sollen auf 70 cm erhöht werden. Diese Anhebung dient einer höheren Wohnqualität durch Schutz der Privatsphäre in den Erdgeschoßwohnungen.

- Die zweispurige Tiefgarageneinfahrt im Süden soll direkt an die Josef-Brendle-Straße gegenüber der ALDI-Einfahrt einspurig mit Ampelanlage verlegt werden. Die Zufahrtssituation wird verbessert, schalltechnische und verkehrsbedingte Auswirkungen werden im Verfahren untersucht.
- Die festgesetzten Stellplätze werden dem Entwurf angepasst, geringfügig verschoben und gegebenenfalls reduziert. Es wird sichergestellt, dass ausreichend oberirdische Stellplätze vorhanden sind, für jede Wohnung werden mindestens 0,5 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen und gebaut. Diese befinden sich weiterhin neben den Straßen und innerhalb der Baugrenzen.
- Die laut Bebauungsplan festgesetzte Zäsur nach 23 m Gebäudelänge vergrößert sich auf 26 m, die maximal geplante Gebäudelänge.
- Die Feuerwehrezufahrt im Süden wird nach Norden des südlichen Baukörpers verlegt. Laut Aussage der Feuerwehr kann das Haus von Norden angeleitet werden.
- Die Terrassengeschoße setzen sich deutlich von den darunter liegenden Geschoßen ab, bleiben aber entgegen der Festsetzung nicht durchgehend 2,5 m hinter der westlichen, bzw. südlichen Baugrenze zurück. Sie nehmen 2/3 der Dachfläche der darunter liegenden Geschoße ein. Dadurch kann das Terrassengeschoß flexibler gestaltet und die Fassaden stärker gegliedert werden. Außerdem können durchgesteckte, belichtete Treppenhäuser realisiert werden.
- Entgegen den Bauräumen der Grundbaukörper in großen klaren Umrissen werden kleinere und spezifischere Bauräume ausgewiesen.
- Der festgesetzte Tiefgaragen-Umgriff wird im Westen um ca. 1,0 m erweitert um dadurch alle Häuser an die Tiefgarage anbinden zu können.

Nach diesen Ausführungen war sich der Ferienausschuss einig die vorgestellte Planung zu realisieren und das Verfahren anhand der vorgestellten Punkte zu ändern.

b)

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Ferienausschuss den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Friedenseiche V – Nr. 156 für die Grundstücke FINr. 3076, 3075, 3077T und 1851T im Bereich WA 2 – Geschoßwohnungsbau zu fassen.

TOP 6

Geh- und Radweg Dr.-Wintrich-Str. vom JUZ bis Bahnhofsvorplatz und
Umbau Bahnhofsvorplatz;

Vorstellung der Ausführungsplanung durch das Büro Immich

öffentlich

Bevor Ihnen das Architekturbüro Immich die Ausführungsplanung vorstellen wird, werde ich vorab nochmals kurz den Sachstand zur geplanten Maßnahme erläutern.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 05.12.06 durch das Eisenbahn Bundesamt für die Neugestaltung des Bahnhofumfeldes, wurde die Genehmigungsphase abgeschlossen.

Unmittelbar danach hat die Stadt mit der DB Station die Vertragsverhandlungen bezüglich der Planungsvereinbarungen sowie der Bau- und Finanzierungsvereinbarung für den Zugang West aufgenommen.

Seit Anfang dieser Woche liegt der Stadt nun die unterschiftsreife Planungsvereinbarung vor, die die Grundlage für die weiteren Planungen der DB bezüglich des Zuganges West und der damit in Verbindung stehenden notwendigen Ausbaumaßnahmen der Bahn wie die Verbreiterung- und Erhöhung des Bahnsteiges vor.

Außerdem wurde mit dem LRA und der DB Netz bezüglich der notwendigen Grundstücke für den G + R sowie den P + R Platz verhandelt.

Vom LRA liegt der Stadt die grundsätzliche Zustimmung schriftlich vor. Die Verhandlungen mit der DB Netz dauern noch an.

Mit der Bahn und der Regierung von Obb. wurde beim letzten Termin über den weiteren zeitlichen Ablauf der geplanten Maßnahmen gesprochen.

Da die DB Ihre Baumaßnahmen für 2008 eingeplant hat, ist es sinnvoll Teile der Maßnahmen der Stadt, sprich den G + R sowie den Bahnhofsvorplatz vorab möglichst in 2007 in Angriff zu nehmen.

Hintergrund dafür ist, dass die DB für die Bahnsteigverbreiterung, die Gleisverschiebung, den Zugang West und den Bau eines Ersatzbahnsteiges, beinahe den kompletten P + R Platz als Baustelleneinrichtung benötigt.

Als Ausweichparkplatz wird für die Dauer der Bauarbeiten der Volksfestplatz dienen.

Die Regierung von Obb. drängt auf einen baldigen Baubeginn um die Zuschüsse nicht zu gefährden.

Die vom AB Immich erstellte Ausführungsplanung basiert wie bereits erwähnt auf dem Planfeststellungsbeschluss des EBA und enthält die Planungen für den P + R, G + R, B + R, Bahnhofsvorplatz und den Zugang West.

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt in 2007, ist jedoch noch abhängig von der Genehmigung der Ausführungsplanung, durch das Eisenbahnbundesamt.

Von Seiten der Stadt könnte wenn die Genehmigung rechtzeitig erteilt würde, mit dem Bau des G + R entlang der Dr. - Wintrich – Straße, dem Bahnhofsvorplatz einschließlich dem B + R noch in 2007 begonnen werden.

Anhand der ausgehängten Ausführungspläne, stellte Herr Immich die Planungen dem Ferienausschuss (FA) im Detail vor.

Herr Stadtrat Schechner A. stellte im Anschluss dem FA eine weitere Variante zum Geh- und Radweg vor, die einen grundsätzlich breiteren Geh- und Radweg (mit mind. 3,80 m breite) vorsehen würde.

Herr Immich entgegnete dieser Planung mit dem nicht vorhandenen Platz im Bereich des Notarhauses (notwendige Verschiebung der Dr. – Wintrich – Str. in Richtung Norden) und im Bereich des westlichen Parkplatzes der an seinem östlichen Ende keinen breiteren Geh- und Radweg zulässt.

Herr Immich jun. erläuterte dazu noch, dass die in der Planung dargestellten Parkplätze in der P + R Anlage nur 4,30 m aufweisen und damit einen Überhang der Pkws zur Straße hin von 70 cm aufweisen.

Auch Herr Pfeifer verwies abschließend nochmals auf den Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes, wo beispielsweise die Lage der Parkplätze und die Breiten des Geh- und Radweges fix festgelegt wurden.

Herr Stadtrat Mühlfenzl fragte nach, ob denn der Gehweg optisch vom Radweg getrennt wird. Herr Immich stellte anhand eines Mustersteines dar, wie die Oberfläche aussehen könnte. Durch den Einsatz von unterschiedlichen Grautönen soll die optische Trennung des Geh- und Radweges zu erkennen sein.

Herr Stadtrat Abinger fragte nach ob sich durch die geplanten Maßnahmen die Straßenbreite in der Dr. - Wintrich – Str. verändern würde. Herr Immich verwies dabei auf das in Arbeit befindliche Verkehrskonzept der Stadt, wonach die spätere Nutzung der Dr. – Wintrich – Str. möglicherweise weiterhin mit Einbahnverkehr oder künftig wieder mit Gegenverkehr versehen wird. Aufgrund dieser Tatsache, bleibt die vorhandene südliche Bordsteinkante bestehen, um sich für die Zukunft nichts zu verbauen.

Frau Stadträtin Platzer fragte ob im Zusammenhang mit dem Bau des oben beschriebenen Geh- und Radweges auch der geplante Radweg entlang des Gleisbogens verwirklicht wird. Darauf erläuterte Herr Pfeifer und auch Herr 1. Bürgermeister Brilmayer, dass auch nach mehrfachen Versuchen kein Termin mit Herrn Mozigemba zustande kam, um wegen des für den Bau notwendigen Grundstückes zu verhandeln.

Herr Brilmayer wird sich nach der Urlaubszeit nochmals um einen Termin bemühen. Frau Platzer bat darum in einem der nächsten TA darüber zu berichten.

TOP 7

Verschiedenes

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag nichts vor.

TOP 8

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag nichts vor.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.20 Uhr

Es folgte eine nicht öffentliche Sitzung.

Anhalt
Sitzungsleiterin

Fischer
Schriftführerin
Top 1-3, 5

Weisheit
Schriftführer
Top 4

Pfeifer
Schriftführer
Top 6