

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 08.05.2007

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte StR Ried

Als Zuhörer nahm StR Abinger teil
Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-3 u. 5-7), Weisheit (TOP 4)

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

■
Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 824/16,
Gmkg. Ebersberg, von Feury-Str. 3

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 14. Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 1,0 m

bauliches Maß E + I, statt E + D

Dachneigung 22 ° statt 48 – 54 °.

Es handelt sich beim Vorhaben um das nördliche Einfamilienhaus des genehmigten Vorbescheides vom 04.01.07 AZ V-2006-94. Statt der Garage an der Westseite werden 2 Stellplätze an der Ostseite errichtet. Ansonsten hält sich der Bauantrag im Wesentlichen an den genehmigten Vorbescheid.

Es wird empfohlen den erforderlichen Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

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

Anmerkung der Verwaltung:

Zwischenzeitlich erfolgte eine kleine Umplanung. Die beiden Stellplätze auf der Ostseite wurden nun in eine Garage umgewandelt. Von Seiten der Stadt gibt es diesbezüglich keine Einwände.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

Grundschule Floßmannstraße;
Generalsanierung der WC Anlagen

öffentlich

Im Zuge der Planung, Ausschreibung, sowie Ausführung der Baumaßnahme Schulküche können die WC-Anlagen in allen Geschoßen generalsaniert werden – Sanitär/Wasser-Abwasser, Heizung, Lüftung, sowie alle erforderlichen baulichen Maßnahmen.

Es ist ohnehin geplant die Sanierung im Laufe der nächsten 2 – 3 Jahre in Angriff zu nehmen, um den desolaten Zustand in den Griff zu bekommen.

Im Zuge des Schulküchenprojektes besteht jetzt die Chance die Sanierung in einem Zug, ohne größeren Mehraufwand mit zu projektieren, auszuschreiben und auszuführen. Dies bedeutet ein erhebliches Einsparpotential gegenüber einer späteren Sanierung. Da außerdem im Obergeschoß die komplette WC - Anordnung geändert wird, müsste die neu eingebaute Technik dort an das alte hinfällige System gekoppelt werden.

Des Weiteren ist geplant im Erdgeschoß ein Behinderten - WC, (nicht vorhanden im gesamten Schu lbereich, weder Grund- noch Hauptschule) einzubauen.

Die Kosten sind im HH 07 nicht eingestellt, laut Kämmerei kann jedoch die Überschreitung in Kauf genommen werden und ein Ausgleich ist unter Vorbehalt auch möglich.

Dem Technischen Ausschuss wird empfohlen die Sanierung im Zuge des Schulküchenprojektes durchzuführen.

Laut überschlägiger Kostenschätzung beläuft sich der Betrag auf ca. 190000 €.

Es wird angestrebt die Kosten auf 120000 € durch Einsparen und Ausführen einzelner Gewerke durch den Bauhof zu reduzieren.

StRin Platzer sprach sich für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme jetzt aus, trotz des hohen zusätzlichen, finanziellen Aufwandes, da diese ohnehin seit längerem ansteht.

StR Lachner wollte sichergestellt wissen, dass eine WC- Nutzung für die Schüler während der Bauarbeiten möglich ist. StR Schuder fragte nach, ob die angestrebte Einsparung von ca. 30 % durch Eigenleistung rechtlich abgesichert sei. Frau Fischer entgegnete, der WC – Betrieb für die Schüler ist gewährleistet. Die Möglichkeit der Reduzierung der Baukosten durch Eigenleistung wird durch entsprechende Klauseln vertraglich fixiert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Generalsanierung der WC-Anlagen im Zuge des Neubaus der Schulküche in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Weise durchzuführen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

Bebauungsplan Nr. 173 Ulrichstr.
hier: Vorstellung der Planung

öffentlich

.Architekt Baumann stellte die Planung vor, anhand des Bestands-Lageplanes wurde die Situation an der Ulrichstraße noch einmal kurz ins Gedächtnis gerufen.

Das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Entwicklung wurde durch Vorlage der Studie des Städteplanungsbüros Immich erläutert. Diese Studie ist seit Jahren die Grundlage für die weitere Entwicklung in diesem Bereich.

Die bisherige Planung von Architekten Hans Baumann & Freunde wurde noch einmal kurz erläutert. Die Möglichkeiten der einzelnen Grundstückseigentümer, sich zu beliebigen Zeitpunkten an diese Planung zu halten, mit oder ohne Tiefgarage, wurde dargestellt.

Das Problem der Erschließung bei der bisherigen Planung wurde aufgezeigt. Es besteht darin, dass die Eigentümer des östlich an den Bebauungsplan-Umgriff angrenzenden Grundstückes der bisher bestehenden Planung nicht zustimmen, bzw. das hierfür erforderliche Geh- und Fahrrecht oder die öffentliche Widmung ihrer bestehenden Zufahrt zum „Lidl“ unter Verbreiterung derselben auf „Zwinger“-Grund bis zur Oberkante der Rampe nicht einräumen können. Gründe hierfür liegen in der nicht absehbaren weiteren Entwicklung dieser Zufahrt und in der Tatsache, dass diese teilweise durch die bestehende Tiefgarage unterbaut ist, was unter anderem zu erheblichen Haftungsproblemen führt.

Aufgrund dieser fehlenden Sicherung der Erschließung wurde der Bebauungsplan „Ulrichstraße“ von der Tagesordnung der vorangegangenen TA-Sitzung genommen.

Von Architekten Hans Baumann & Freunde wurden drei Kompromissvorschläge erarbeitet und vorgestellt. Diese drei Vorschläge beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß für die gemeinsame Erschließung des „Lidl“- (FINr. 85) und des „Zwinger“-Grundstückes (FINr. 86), sodass die Einmündung von der Ulrichstraße im Sinne der Stadt Ebersberg nachhaltig verbessert wird und die Tiefgaragen- und Grundstückszufahrten für beide Grundstücke und die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ausreichend sind. Die Unterschiede der drei Varianten wurden erläutert. Sie bestehen in der Einmündungsachse und in der Zufahrtsbreite. Im Vorgespräch zur TA-Sitzung wurde von der Erbengemeinschaft Otter-Wamsler signalisiert, dass Einverständnis mit dem Vorschlag 3 in der Fassung vom 26.04.2007 besteht, welche die Möglichkeit einer später einzubauenden Mittelschranke berücksichtigt. Für die dargestellte Fläche wurde die mündliche Zustimmung für gegenseitige Geh- und Fahrrechte gegeben.

Es wurde dargestellt, dass diese Geh- und Fahrrechte die bisherige Möglichkeit einer gemeinsamen Tiefgarage mit gegenseitigen Durchfahrtsrechten entlang der gesamten Ulrichstraßen-Bebauung nicht mehr vorsieht, da jedes einzelne Grundstück nun von der Ulrichstraße aus auch den südlichen Grundstücksteil erschließen muss. Da jedoch die Grundstücke außer dem „Zwinger“-Grundstück (FINr. 86) nur in einem Rahmenplan überplant werden sollen, steht einer späteren Änderung zugunsten einer gemeinsamen Tiefgaragenlösung nichts im Wege. Auf dem „Zwinger“-Grundstück ist auch die Erschließung des südliche angrenzenden Nachbargrundstückes der Eltern von Herrn Zwinger (FINr. 87) zu sichern. Hierfür ist eine Wegeführung vorgeschlagen, die den topographischen Verhältnissen Rechnung trägt und bis zur Westgrenze des „Zwinger“-Grundstückes (FINr. 86) führt. Der Technische Ausschuss ist mit dieser Lösung einverstanden und verankert den Wunsch einer durchgängigen Geh- und Radwegverbindung von der Ulrichstraße bis zur Heinrich-Vogl-Straße, auch wenn vorerst hierfür noch keine realisierbare Möglichkeit gegeben ist. Es sollte jedoch weiterhin darauf gedrängt werden, die hierfür erforderlichen Grunddienstbarkeiten zu erhalten.

Für die vorgestellte Variante in Verbindung mit der Zufahrtsvariante 3 sollen nun die textlichen Festsetzungen erarbeitet werden.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes, sowie eines Rahmenplanes sind Dienstbarkeiten erforderlich. Die Erschließung der Grundstücke und Durchführbarkeit der Planung sind über diese zwingend zu sichern. Betroffen sind die Grundstücke mit den Flurnummern 85, 86, 87, 88/1, 90, 90/2 und 145/2.

Im Einzelnen müssen folgende Zustimmungen erteilt sein:

- Die Zufahrt von der Ulrichstraße (Ein- und Ausfahrt zwischen FINr. 85 und 86) der Variante 3 wird öffentlich gewidmet, Zustimmung durch die Grundstückseigentümer der FINrn. 85 und 86.
- Die Erschließung der geplanten Gebäude auf FINr. 86 und des bestehenden Gebäudes auf FINr. 87 muss gesichert sein.
- Die Erschließung einer späteren Bebauung gemäß Rahmenplan für die Grundstücke FINr. 88/1 und 90 , 90/2 und 145/2 muss gesichert sein.
- Für eine spätere Realisierung eines Geh- und Radweges, wie in der städtebaulichen Studie des Architekturbüros Immich vorgesehen, sollten entsprechende Vereinbarungen mit den betreffenden Grundstückseigentümern getroffen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem vorgestellten Entwurf mit Zufahrtsvariante 3 zuzustimmen und unter dem Vorbehalt, dass alle erforderlichen rechtlichen Sicherungen erbracht sind, das Verfahren weiterzuführen.

Lfd.-Nr- 04

Kommentar [M4]:

B 304 – Ortsumfahrung Ebersberg (Südumgehung)
hier: Planänderung

öffentlich

Im Zuge der Bauvorbereitung zur B 304-Ortsumgehung wurde festgestellt, dass es im Bereich des Laufinger Mooses bodenmechanische Probleme geben wird, deren Bewältigung aufwendig und teuer wäre.

Aus diesem Grund wird eine Planänderung durchgeführt, zu der die Stadt Ebersberg im Schreiben vom 16.04.2007 vom Staatlichen Bauamt Rosenheim als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten wird.

Ziel der Planänderung ist die Vermeidung von Auflasten auf den Boden sowie die Reduzierung der Eingriffe in die Torfschicht.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. geringfügige Anhebung der Straße mit dem Ziel, Einschnittslagen zu vermeiden
2. Ersatz der Raumgitterkonstruktion mit aufgesetzter Lärmschutzwand durch eine gleichwertige Lärmschutzwand
 - keine einseitige Auflast auf den weichen Boden
 - Straße kann auf Geogittern unmittelbar auf den Oberboden gebaut werden
 - Es werden keine umfangreichen Gründungsmaßnahmen und Eingriffe in die Torfschicht notwendig
3. Ersatz der massiven Aufschüttungen im Bereich Laufinger Allee durch ein filigranes Brückenbauwerk
4. Ersatz des Lärmschutzwalles östlich der Laufinger Allee durch eine gleichwertige Lärmschutzwand
 - Eine massive Auflast auf den Torfboden wird verhindert
 - Die Lärmschutzwand könne durch Bepflanzung in den Raum eingegliedert werden

Die Änderungen führen nach Angaben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim aus immissionstechnischer Bewertung zu keiner Verschlechterung, sondern eher zu Verbesserungen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stimmten mit 8 : 1 Stimmen der Planänderung unter folgenden Bedingungen zu:

1. *Die Immissionsbelastung darf sich durch die Änderungen nicht erhöhen.*
2. *Die Lärmschutzwände sind zu begrünen.*

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

██████████
Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 217/217/2, Gmkg. Ebersberg in der Lehrer-Schwab-Gasse

öffentlich

Dieser TOP wurde zwischenzeitlich per Geschäftsordnung weitergeleitet.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Verschiedenes

██████████;
Einbau einer Betriebsleiterwohnung in die vorhandene landwirtschaftliche Mehrzweckhalle auf dem Grundstück FINr. 932/2, Gmkg. Oberndorf in Traxl

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB. Laut Auskunft des Landratsamtes ist das Vorhaben privilegiert, die Erschließung ist gesichert. Durch die Maßnahme ändert sich die Zulässigkeit nicht. Die Anlage erfährt insgesamt eine zu begrüßende Verbesserung, insbesondere das Ortsbild. Die Antragstellerin hat zugesichert, die erforderlichen Übertragungen, Dienstbarkeiten und Abtretungen im Zuge der Maßnahme mit der Stadt zu regeln und zu bereinigen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Mühlfenzl wies bezüglich der Sperrung der St 2089 darauf hin, dass der Geh- und Radweg zwischen Ablkofen und Seeschneid verstärkt von Pkw-Fahrern als Ausweichstrecke genutzt werden könnte. Man sollte deshalb überlegen, dies durch einen Absperrpfosten zu unterbinden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich hierzu einig, dass ein Pfosten gesetzt werden sollte, sobald diese Strecke von den Autofahrern als Abkürzung genutzt wird.

- 6 -

Stadtrat Schuder befürchtet aufgrund der Sperrung der St 2089 eine Verkehrszunahme in der Kriegersiedlung und im August-Birkmaier-Weg. Diese, für den Durchfahrtsverkehr gesperrten Straßen werden bereits jetzt von einigen Kfz-Führern genutzt, um dem Stau in der Rosenheimer Straße etwas Zeit abzurufen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.15 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil.

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1-3, 5-11)

Weisheit TOP (4)
Schriftführer