

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 13.11.2007

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer, Hülser (f. Schuder) sowie die StR Berberich, Heilbrunner (f. Ried), Lachner, Mühlfenzl, Nagler und Riedl.

Entschuldigt fehlten: 3. Bgm. Ried und StR Schuder

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-4,7u.8), Pfeifer (TOP 5 u. 6)

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

Ortsbesichtigung – um 19.00 Uhr

Neubau der Schulküche an der Floßmannstraße;

Lfd.-Nr. 01


Neubau der Schulküche an der Floßmannstraße;

öffentlich

Rektor Schwelling und Frau Fischer erläuterten dem TA den Werdegang und die Bauabwicklung der mittlerweile fertig gestellten Schulküche. Diese erfüllt derzeit geltenden Standard der Schulküchenplanung. Besonderes Augenmerk wurde auf Funktionalität, technische Erfordernisse und zu letzt auf ansprechende Optik gelegt.

Der TA nahm dies anerkennend zur Kenntnis und einige Mitglieder sprachen sich dafür aus, diese innovative Schulküche auch Nutzungen außerhalb des Schulbetriebs wie z.B. der VHS oder verschiedenen Kochclubs zur Verfügung zu stellen.

Lfd.-Nr. 02

 Voranfrage zur Bebauung des Grundstücks FINr. 1430, Gmkg. Ebersberg an der Ecke Schwabener-/Forstinninger Straße

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 122, festgesetzter Gebietscharakter WA.

Für den östlichen Baukörper ist ein Bauraum von 55 x 12,5 m festgesetzt, Nutzung gewerblich. Beantragt wird ein Baukörper innerhalb des Bauraumes mit Überschreitung nach Süden, als Mehrspanner, Größe ca. 58 x 10 m, Nutzung EG + OG + DG. Dies ist zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

Für den westlichen Baukörper ist ein Bauraum von 25 x 12,5 m zulässig. Beantragt wird ein Baukörper von ca. 28 x 10 m zur Hälfte außerhalb des Bauraumes in der westlichen Grünzone. Dies dürfte abgesehen von der erforderlichen Befreiung auch Probleme mit den Abstandsflächen nach sich ziehen. Es werden allerdings keine Angaben zu Wandhöhen gemacht. Das bauliche Maß beträgt EG + OG + DG + UG (talseitig). Auch dies ist zulässig, wenn UG und DG keine Vollgeschoße sind.

Sowohl die festgesetzte GRZ von 0,5, als auch die GFZ von 0,6 werden mit jeweils 0,25 bzw. 0,58 unterschritten. Die GFZ beträgt über das Doppelte der GRZ. Dies ist ein Indiz, dass mehr als zwei Vollgeschoße beabsichtigt sind und bedarf weitergehender Angaben.

Es werden 30 Stellplätze in der Tiefgarage beantragt und 20 Stellplätze oberirdisch als Carports. Diese sollen entlang der Staatsstraße ST 2080 in der 15 m breiten Anbauverbotszone errichtet werden. Da keine Nutzungseinheiten angegeben sind, kann nicht abschließend geklärt werden, ob die Stellplätze ausreichen.

Die Erschließung erfolgt über die Forstinninger Straße, wobei die Zufahrt zu breit konzipiert ist, dass dadurch außerdem drei öffentliche Stellplätze entfallen. Zu - und Ausfahrten auf die ST 2080 bedürfen der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim als Baulastträger. Dies dürfte sich als äußerst schwierig gestalten.

Als Fazit und Empfehlung wird folgendes festgehalten:

- a. Für geringfügige Überschreitungen des Bauraumes unter Einhaltung der Abstandsflächen könnten Befreiungen in Aussicht gestellt werden. Dabei müssen die Festsetzungen der Nutzungen und die baulichen Maße eingehalten werden, wie die gewerbliche Nutzung für den östlichen Baukörper und Anzahl der Vollgeschoße.
- b. Die Erschließung der Tiefgarage bedarf der Überarbeitung, zu großer Platzbedarf, Wegfall öffentlicher Parkierung. Die Anordnung wie im Bebauungsplan sollte beibehalten werden.
- c. Von der ST 2080 wird weder eine Zufahrt noch eine Ausfahrt zugelassen.
- d. In der Anbauverbotszone können nur Stellplätze errichtet werden, keine Carports.
- e. Das westliche Gebäude sollte innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, da abgesehen von der Abstandsflächen-Problematik entgegen den Grundzügen der Planung die beabsichtigten westlichen Gartenzonen entfallen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, wie von der Verwaltung empfohlen lediglich Befreiungen für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen in Aussicht zu stellen. Ansonsten soll sich der Bauwerber an die Vorgaben des qualifizierten Bebauungsplanes, wie empfohlen, halten.

Lfd.-Nr. 03

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 1064, Gmkg. Ebersberg, Gmaind 21 a

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 131.1.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- a. Die Wandhöhe wird um 32 bis ca. 53 cm überschritten
- b. Die zulässige Grundfläche wird um ca. 1,0 m² überschritten
- c. Zusätzlich zur zulässigen einen Wohneinheit wird eine weitere Wohneinheit im Keller-geschoß als Einliegerwohnung beantragt. Es wird hierfür ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen
- d. Das Verhältnis Gebäudelänge / Gebäudebreite von 1,3 wird auf 1,2 reduziert
- e. Die nördliche Baugrenze wird durch einen erdgeschossigen Vorbau um 0,7 m und die östliche Baugrenze um ca. 1,2 m überschritten
- f. Der Dachüberstand beträgt 95 cm statt 80 cm

Den Befreiungen könnte zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind und keine ortsplanerischen Bedenken und nachbarliche Belange entgegenstehen. Bauordnungsrechtliche Belange wie Belichtung, Belüftung und Brandschutz bezüglich der zusätzlichen Wohneinheit im Kellergeschoß werden vom Landratsamt überprüft.

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

Lfd.-Nr. 04

████████████████████
Antrag auf isolierte Befreiung zur Erstellung einer Fertiggarage und Anbau eines Gartenhauses auf den Grundstücken FINr. 2997, 2998 und 2999 Gmkg. Ebersberg, Adalbergasse 13

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 141. Als Ersatz für zwei zusätzlich vorhandene Stellplätze wird eine Garage mit Gerätehaus errichtet. Die Garage wird flächensparend an die südliche Rückseite des Garagenblockes profilgleich angebaut. Alle betroffenen Grundstückseigentümer haben der Grenzbebauung zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ortsplanerisch bestehen keine Bedenken und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Für Gerätehäuser wurde im betroffenen Planungsgebiet schon mehrmals eine isolierte Befreiung erteilt. Es wird empfohlen die isolierte Befreiung zu erteilen.

StR Berberich empfahl bezüglich der Dachform des Gerätehauses ein Pultdach zu wählen. Dieser Hinweis wird an das Landratsamt weitergeleitet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag die isolierte Befreiung und das Einvernehmen zu erteilen. Das Landratsamt wird gebeten das Satteldach des Gerätehauses zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 05

Schaffung zusätzlicher Stellplätze;
a) im Bereich des Familienbades
b) am östlichen Ortseingang (B304)

öffentlich

- a) Im Bereich des Familienbades ergibt sich aufgrund des Abrisses des östlichen Anbaues am Haupteingangsgebäude die Möglichkeit, mittels einer Stützwand 10 zusätzliche Parkplätze anzulegen. Dies wird in Kürze mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes noch abgestimmt.

Die Kosten dafür wurden auf ca. 20.000,- € netto geschätzt. Außerdem könnten vier weitere Parkplätze nördlich des Haupteinganges im Bereich der vorhandenen Fahrradständer angelegt werden, da für die Fahrräder an allen Zugängen des Bades Stellplätze erstellt werden sollen. Im Bereich des künftigen Zuganges zur Liegewiese sollen am nördlichen Straßenrand zwei Behindertenparkplätze angelegt werden. Mit den bestehenden 20 Stellplätzen und den neu angelegten 16 Parkplätzen stünden dann 36 Stellplätze im unmittelbaren Bereich des Bades zur Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es sinnvoll, mit relativ geringem Aufwand, die 16 zusätzlichen Stellplätze im unmittelbaren Bereich des Bades zu verwirklichen.

Der technische Ausschuss hat mit 8 : 1 Stimmen der Erstellung der zusätzlichen Stellplätze zugestimmt.

- b) Bei den zusätzlichen Parkplätzen am östlichen Ortseingang, handelt es sich um den bereits bestehenden Parkplatz (B 304) der im Besitz des Straßenbauamtes ist. Das Straßenbauamt hat der Stadt das Grundstück zum Kauf angeboten. Daraufhin hat die Verwaltung das Grundstück besichtigt und 2 Varianten erarbeitet.

Variante 1:

- Bestand wie vorhanden erhalten
- Randsteine sowie die Asphaltflächen sanieren
- Baumbestand sanieren
- Parkflächen markieren (23 Stellplätze)
- Der Parkplatz sollte dann nur noch für PKW zugelassen sein
- Kosten ca. 15.000,- € + Grundstückspreis

Variante 2:

- Baumbestand auf dem Grundstück beidseitig entfernen
- Beidseitig Schrägparkplätze anlegen (ca. 40 Stellplätze)
- Kosten ca. 80.000,- € + Grundstückspreis

Aus Sicht der Verwaltung, ist ein Ausbau des Parkplatzes nicht wünschenswert, da der alte Baumbestand Ortsbild prägend ist und der Aufwand für ca. 17 zusätzliche Parkplätze sehr hoch wäre.

Der Ausschuss hat hierzu keinen Beschluss gefasst, da weitere Behandlung im nicht-öffentlichen Teil unter TOP 10.

Lfd.-Nr. 06

Parkraumkonzept für das Familienbad am Klostersee

öffentlich

Ein Parkraumkonzept für den Klostersees, sollte die nachfolgenden Punkte berücksichtigen.

- 1) Darstellung der Bereiche, die nicht von Besuchern des Bades als Parkplatz genutzt werden sollen.
- 2) Ausweisung von Parkplätzen für das Bad, in den dafür möglichen Bereichen wie z.B. am
 - Hotel Klostersee
 - Am Haupteingang Seebad
 - in der Josef-Mayer-Promenade
 - und eventuell weiteren Grundstücken
- 3) Die Art der Bewirtschaftung der Parkplätze für die jeweiligen Bereiche ist festzulegen ob kostenpflichtig, zeitbegrenzt oder kostenfrei

Die Verwaltung wird ein Parkraumkonzept erarbeiten, um noch vor der Eröffnung des Bades die notwendigen Maßnahmen umsetzen zu können. Ideen aus den Fraktionen oder anderen Bereichen werden gerne entgegengenommen und mit in das Konzept eingearbeitet.

Lfd.-Nr. 07

Verschiedenes

öffentlich

Bgm Brilmayer berichtete, dass der anberaumte Termin, den Radweg am Gleisbogen betreffend von Herrn Mozigemba wegen Krankheit abgesagt wurde.

Lfd.-Nr. 08

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StRin Hülser erkundigte sich wann die Mauerüberreste des Anwesens Zwingler endgültig beseitigt werden. Bgm Brilmayer verwies auf einige bereits erteilte Hinweise an Herrn Zwingler, auch vom Landratsamt, in denen außerdem dezidiert auf die Verkehrssicherungspflicht hingewiesen wurde. StR Heilbrunner konnte berichten, dass laut Aussage von Herrn Zwingler der Abriss noch dieses Jahr von statten gehen wird.

StR Mühlfnzl fragte nach dem Sachstand zum Vorhaben Bahnhofsgebäude, nachdem in der Presse Aussagen bezüglich künftiger Nutzungen seitens der Bahn zu lesen waren. Außerdem erkundigte er sich in diesem Zusammenhang, wie mit der Machbarkeitsstudie der Agentur Bahnstadt weiter verfahren wird.

Bgm. Brilmayer berichtete, dass vor einigen Monaten ein Telefonat mit der Bahn stattfand, in dem diese bekräftigte, keine Vorhaben voranzutreiben, zumal feste Mietverträge bestünden. Aufgrund des Wortlautes in der Presse, dass ein „enger Kontakt mit der Stadt Ebersberg“ bestünde, versuchte Bgm. Brilmayer erneut einen Dialog mit der Bahn zu führen, um Einzelheiten zu deren Planungen in Erfahrung zu bringen, bisher ohne Antwort. Die Machbarkeitsstudie sei keinesfalls hinfällig geworden. Diese wurde in der Zwischenzeit fertig gestellt, mit der Vorgabe, dass an der Realisierung des Westzugangs festgehalten wird. Außerdem wird die Studie von der Städtebauförderung bezuschusst. Wichtig sei jetzt, so Bgm. Brilmayer, abzuwarten, was die Bahn weiter plant.

StR Heilbrunner führte an, dass die Neuregelung des Verkehrs vom Amtsgericht zum Rathaus eine prägnante Unfallhäufung nach sich zieht. Bgm. Brilmayer konnte hierzu folgendes mitteilen:

- Die Regelung beim Amtsgericht funktioniert gut, es sollte jedoch die Einspurigkeit wieder hergestellt werden.
- Die Stellplätze an der Ostseite der Bahnhofsstraße, Höhe „Ärztehaus“ sollen wieder eingerichtet werden, mit Halteverbot während der Hauptverkehrszeit, entgegen der Meinung der Polizei.
- Bei der Querung zur Kirche Höhe Scharnagl soll baldmöglichst eine Ampel eingerichtet werden, unter Beibehaltung der Vorampel.

Hierzu wird am 20.11.07 eine Besprechung stattfinden, über deren Ergebnisse berichtet werden wird.

StRin Platzer zeigte wenig Verständnis für die derzeitige Regelung und merkte an, dass durch die zwei Fahrspuren der Verkehr schneller wird und dies für Fußgänger ein hohes Gefahrenpotential darstellt. Sie spricht sich ebenfalls für die Zulassung von Parken aus - man sollte hier als Stadt keinesfalls nachgeben. Dieser Darstellung schlossen sich StR Lachner und Riedl an.

StR Lachner bat um erneute Prüfung, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 km/h auf der B 304 nach dem Ortschild bis zur Einmündung zum Baumarkt durch zu setzen. Er merkte an, dass anlässlich der Baumaßnahmen zur Umgehungsstraße eine Begrenzung bis

zur neuen Auffahrt von 50 km/h, jedoch die kurze Strecke bis zur Einmündung Baumarkt wieder mit 80 km/h ausgeschildert war.

Hier könnte versucht werden, die 50 km/h – Regelung bis zur Einmündung Baumarkt beizubehalten und erst anschließend auf 80 km/h zu erhöhen.

Dies wird an Herrn Weisheit weitergeleitet, der mit dieser Angelegenheit schon seit längerer Zeit, immer wieder (ohne Erfolg) befasst ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Am 27.11.07 fand eine erneute Ortbesprechung mit Herrn Ziegler vom LRA statt.

Die gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung wurde abgelehnt. Nichtsdestotrotz wird Herr Weisheit an der Sache dranbleiben.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.30 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 20.55 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer
(TOP 1-4,7u.8)

Pfeifer
(TOP 5u.6)
Schriftführer

Es folgt ein nicht öffentlicher Teil.