

NIEDERSCHRIFT  
 ÜBER DIE  
 ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
 VOM DIENSTAG, DEN 18.11.2008

ANLAGE 1

-----  
 Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Schechner (für StR Abinger), Goldner, Lachner, Mühlfnzl, Heilbrunner (für 2.Bgm. Ried), Riedl und Schuder.

Entschuldigt fehlten: 2. Bgm. Ried und StR Abinger

Als Zuhörer nahm StR Schedo teil.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
 Schriftführer : Herr Weisheit u. Frau Fischer

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [g1]:

██████████  
 Bauantrag zum Teilausbau der Scheune – 1. OG zur Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 1557, Gmkg. Ebersberg in Egglsee 13

öffentlich

*Dieser Antrag wurde zurückgezogen.*

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [g2]:

██████████  
 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 2746/9, Gmkg. Oberndorf, Kumpfmühle 5

öffentlich

*Dieser Antrag wurde zurückgezogen.*

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [g3]:

Änderung Bebauungsplan Gewerbepark;  
 Einleitungsbeschluss

öffentlich

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122 „Gewerbepark“ setzt für die Grundstücke FINr. 1429, 1429/6 sowie den nördlichen Bereich des FINr. 1430/7 ein Sondergebiet fest. Der südliche Bereich des Grundstücks FINr. 1430/7 ist als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan sah auf der Fläche des Sondergebietes einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Baumarktes vor. Da sich diese Planungen

zwischenzeitlich überholt haben, ist es sinnvoll, diesen Bereich wiederum als Gewerbegebiet festzusetzen.

Der Eigentümer möchte auf dem Gelände des heutigen Sondergebiets die Betriebsgelände von „Dr. Collin“ sowie des TÜVs errichten. Der Bebauungsentwurf sieht hierzu 2 Varianten vor. Bei Variante 1 befinden sich das Gebäude des TÜV mit einer Höhe von 6,5 m im Norden südlich des bestehenden Getränkemarktes und das Gebäude des Betriebes „Dr. Collin“ mit einer Höhe von 11,50 m im Süden. Bei Variante 2 sind die Gebäude entgegengesetzt angeordnet.

Der Vorteil der Variante 1 besteht in der besseren Erschließung, die eine Anbindung des TÜVs ohne die Eintragung von Dienstbarkeiten möglich macht. Weiterhin sprechen Gründe des Immissionsschutzes für diese Variante, da die Wohngebäude der Anzinger Siedlung durch den großen Baukörper von den Emissionen der Staatsstraße abgeschirmt werden können.

Wichtig bei beiden Varianten ist jedoch die geplante Erweiterungsmöglichkeit für die Firma „Dr. Collin“. Bei beiden Varianten ist diese Erweiterungsmöglichkeit noch nicht berücksichtigt. Dieses Gebäude kann sich auch in den vorgestellten Proportionen noch leicht verändern. Hier muss im weiteren Verfahren ein genaues Anforderungsprofil (Produktionsabläufe, Ver- und Entsorgung, Anzahl der LKW je Tag etc.) erarbeitet werden.

Beide Varianten haben die gleiche Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung und sind derzeit leicht überbestückt. Nach einer möglichen Erweiterung würde sich die Anzahl der Stellplätze jedoch verringern.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 122 „Gewerbepark“ zu ändern und statt des – Sondergebietes- ein –Gewerbegebiet- festzusetzen. Das Grundstück des Getränkemarktes FINr. 1429/6 soll in das Verfahren integriert werden, das dieses Bauvorhaben zum damaligen Zeitpunkt mit Hilfe einer Befreiung genehmigt wurde.

Der südliche Bereich des Grundstücks FINr. 1430/7 bleibt weiterhin als Mischgebiet bestehen, da hier eine möglich zukünftige Nutzung unklar ist.

Die Bebauungsplanänderung kann unter Umständen als Bebauungsplan der Innenentwicklung subsumiert werden. Dies bedeutet, dass nach § 13 a BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann und damit auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann. Inwiefern der Flächennutzungsplan geändert oder lediglich berichtigt werden muss, ist ebenfalls von der Art des Verfahrens abhängig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Gewerbepark“ unter Berücksichtigung der beiden vorgestellten Bebauungsvarianten zu fassen.

*Der Ausschuss fasste den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes einstimmig mit 9 : 0 Stimmen.*

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [g4]:

Umbau Eichenallee;  
Vorstellung der Planung durch IB Gruber-Buchecker  

---

öffentlich

Herr Gruber-Buchecker stellte die Maßnahme wie folgt vor.

Durch die Erweiterung der Realschule wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die Schülerzahl der Realschule nimmt zu und beträgt im Schuljahr 2008/2009 rund 1.000 Schüler.

Ebenfalls hat der Verkehr in der Eichenallee in den letzten 10 Jahren stark zugenommen. Dazu beigetragen haben die Einbahnregelung in der Abtkofener Straße zur B 304, das Neubaugebiet „Augrund“ und der Bau des Aldi- und EDEKA-Marktes an der Münchner Straße (B 304).

Die verkehrliche Situation stellt sich im Moment wie folgt dar:

Der bestehende Gehweg ist mit 3 cm Aufkantung ausgebildet, der Schutz für Schüler und andere Fußgänger ist nicht ausreichend vorhanden. Aufgrund der engen Fahrspuren schneiden Fahrzeuge die Kurven und überfahren dabei den Gehweg.

Die bestehende Straßenbreite der Fahrbahn beträgt 4,50 m. Zwischen den bestehenden Stellplätzen und der Fahrbahn befindet sich ein ca. 1,50 m breiter Gehweg (Belag Kleinsteinpflaster). Nachdem die Eichenallee auch von Bussen (MVV u. Schulbussen) genutzt wird, ist die Fahrbahnbreite zu gering. Eine Fahrbahnbreite von 4,50 m ist nur für einen Begegnungsverkehr von PKW/PKW ausreichend. Bei Begegnungsverkehr BUS/BUS bzw. BUS/PKW müssen die Fahrzeuge zwangsweise auf die Gehwege ausweichen. Die 14 bestehenden Parkplätze entlang der Eichenallee befinden sich im Eigentum des Landkreises Ebersberg. Die Länge der Stellplätze beträgt einschließlich Bordstein 4,50 m.

Bei der vorgestellten Variante bleiben die Stellplätze gegenüber des Erweiterungsbau der Realschule Ebersberg an der Eichenallee bestehen und es entstehen 3 zusätzliche Stellplätze. Lediglich die Bodendecker werden dauerhaft entfernt, damit die Fahrzeuge mit den Vorderrädern bis an den Bordstein fahren können und somit die volle Parkplatztiefe von 4,50 m nutzen können. Die Fahrbahn wird auf 6,50 m verbreitert. Der Belag wird in Asphalt ausgeführt. Der östlich der Fahrbahn liegende Gehweg wird auf 2 m verbreitert und mittels Hochbord mit 10 cm Aufkantung zum Schutz der Fußgänger ausgebildet. Als Belag werden für den Gehweg Asphalt oder Münchener Gehwegplatten im Format 35/35 cm mit Granitkleinsteinpflasterstreifen alle 12 Steine zur Auflockerung vorgeschlagen.

Im Zuge dieser Maßnahme wird auch die fußläufige Verbindung vom Gehweg an der Westseite der Eichenallee über die Wallbergstraße auf die Ostseite der Kampenwandstraße baulich schlüssig ausgeführt.

Für die Realisierung dieser Variante müssen voraussichtlich drei der bestehenden Eichen gefällt werden. Zwei nahe der Blombergstraße wegen der Aufweitung. Eine weitere nahe der Einmündung der Wallbergstraße um einen weitere Stellplätze zu erhalten.

Die Fertigstellung der Realschule ist für nächstes Jahr im September geplant. Die Arbeiten des Straßenumbaus sollen nach diesem Zeitpunkt erfolgen.

#### **Kostenschätzung Variante 1**

Baukosten geschätzt netto	EUR 193.100,00
13 % Baunebenkosten	EUR 25.103,00

-----

Gesamtkosten netto	EUR 218.203,00
19 % Mehrwertsteuer	EUR 41.458,57

-----

<b>Gesamtkosten brutto gerundet ca.</b>	<b>EUR 260.000,00</b>
---	-----------------------

=====

Hinsichtlich der Kosten wies Bgm. Brilmayer darauf hin, dass die Maßnahmen im Bereich der Wertstoffsammelstelle haushaltstechnisch auch der Abfallentsorgung zugeordnet werden. Der überwiegende Kostenanteil müsse jedoch vermutlich umgelegt werden, was noch geprüft wird.

Stadtrat Mühlfnzl regte an, den neuen Gehsteig entlang der Ostseite in einer solchen Breite herzustellen, dass er auch von Radfahrern genutzt werden kann.

Stadtrat Goldner bat darum, hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle eine Variante in Form einer Tieferlegung zu prüfen.

Die Mitglieder des TA sprachen sich für die vorgestellte Planung aus und gaben Herrn Gruber-Buchecker mit auf den Weg, die von den Stadträten Mühlfenzl und Goldner eingebrachten Vorschläge zu untersuchen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [g5]:

### Sanierung Aussichtsturm

**öffentlich**

Nachdem der Technische Ausschuss in der Sitzung vom 13.11.07 beschlossen hatte, die vorhandenen Schäden von einem Fachmann begutachten zu lassen, wurde daraufhin der TÜV beauftragt. Die gutachterliche Stellungnahme vom TÜV liegt der Bauverwaltung nun vor. Dabei wurde festgestellt, dass die im Jahr 1992 durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen, fachgerecht und wirkungsvoll waren. Zwischenzeitlich jedoch, weist die Bausubstanz „nach Meinung des TÜV- Gutachten“ durch die Witterungseinflüsse Schadstellen auf, die eine umfassende Sanierung erforderlich machen würden.

Die dazu erstellte Kostenschätzung geht von Sanierungskosten in Höhe von brutto ca. 160.000,- € aus.

Eine Sanierung sollte baldmöglichst durchgeführt werden um noch größere Schäden zu vermeiden.

Daraufhin hat am 30.10.08 ein Termin mit Herrn Prof. Dr. Weber vor Ort stattgefunden, der bereits 1992 die Sanierungen am Aussichtsturm fachlich begleitet hat.

Herr Prof. Dr. Weber ist der Ansicht, dass die durchaus notwendigen Sanierungen beiweitem nicht so aufwendig seien wie im Gutachten dargestellt.

Herr Prof. Dr. Weber schlug vor, im Frühjahr 2009 mit der Fa. Laumer, die damals die Sanierungen durchgeführt hatte, einen Vororttermin zu vereinbaren und ein Angebot erstellen zulassen, um dann die Sanierung in 2009 durchführen zu können.

Entsprechende Rücklagen für künftige Sanierungen am Aussichtsturm wurden gebildet - bis dato ca. 113.000,- € - in 2009 wären es dann 124.000,- €.

Die Rücklagen werden aus den Einnahmen der Funkmastbetreiber auf dem Aussichtsturm gebildet.

Der Technische Ausschuss nahm dies zur zustimmend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [g6]:

Verschiedenes

a) Ehemalige Alte Molkerei an der Dr.- Wintrich-Str., FINr. 721/2, 724/9, 724/8, 721, Gmkg. Ebersberg,

**öffentlich**

Im noch zu errichtenden Geschäftshaus an der Dr.-Wintrich-Straße, ehemalige Alte Molkerei beabsichtigt die Stadt die VHS unterzubringen. Mittlerweile liegen vom Bauherrn Entwürfe vor, die für den südlichen Trakt ein zusätzliches Terrassengeschoß für einen Seminarraum, sowie einen viergeschossigen Verbindungsbau vorsehen. In der genehmigten Planung werden die beiden viergeschossigen Baukörper durch ein Sockelgeschoß im EG und ein dreigeschossiges Glasgelenk verbunden. Bgm. Brilmayer schlug vor, kein zusätzliches Terrassengeschoß auf dem südlichen Trakt zuzulassen, jedoch für den um ein Geschoß

höheren Verbindungsbau Zustimmung zu signalisieren. Nach kurzer Beratung sprach sich StR Lachner für den Vorschlag von Bgm. Brilmayer aus, kein zusätzliches Geschoß zu zulassen. Für StRin Platzer ist ein zusätzliches Geschoß vorstellbar, wie für StR Mühlfenzl auch, der jedoch die nochmalige Vorstellung der Planung im Kontext mit der umgebenden Bebauung als Gesamtsilhouette wünschte. Bgm. Brilmayer sagte dies für eine der nächsten TA-Sitzungen zu.

Der Technische Ausschuss nahm dies zu Kenntnis.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [g7]:

Verschiedenes

- b) [REDACTED]  
 Bauvoranfrage zur Änderung der Bebaubarkeit auf dem Grundstück FINr. 993,  
 Gmkg. Ebersberg an der Hohenlindener Straße

**öffentlich**

Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid für eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern und Garagenhof vom 18.10.05 vor. Dem Vorbescheid voraus ging die Vorstellung mehrerer Varianten, wobei der Technische Ausschuss der Variante 1, ein Doppelhaus, ein Einfamilienhaus und an der Nordseite situierten Garagen den Vorzug gab.

Die vorliegende Anfrage sieht ein Doppelhaus im Norden in Ost-/Westrichtung, mit zugehörigen Garagen, sowie ein Einfamilienhaus im Süden mit Garage im Südwesten vor. Aus städtebaulichen Gründen und der ungünstigen Situierung der Garagen sollte am Vorbescheid, bzw. der favorisierten Variante 1 festgehalten.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss sich dem Vorschlag der Bauverwaltung anzuschließen und der Voranfrage das Einvernehmen nicht zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [g8]:

Verschiedenes

- c) Inhouse-Seminar Thema HOAI / Vergaben  
 durch den Bayerischen Gemeindetag - Kommunalwerkstatt

**öffentlich**

Nach Rücksprache mit Frau Rechtsanwältin Gradl, kann der am 23. 01. 2009 anberaumte Termin leider nicht stattfinden und wird daher auf den 13.02.2009 verschoben. Die Mitglieder des Stadtrates / Technischer Ausschuss werden gebeten, sich verbindlich anzumelden. Beginn der Veranstaltung ist 14:00 Uhr.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [g9]:

Verschiedenes

- d) S-Bahn Ebersberg – Taktverdichtung, zweigleisiger Ausbau

**öffentlich**

Bgm. Brilmayer berichtete, dass er sich entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2008 an die Bahn, die Südostbayernbahn und den MVV gewandt habe, mit der Bitte um eine Taktverdichtung der S-Bahn und eines zweigleisigen Ausbaues oder zumindest der Einrichtung einer Ausweichstelle zwischen Ebersberg und Grafing-Bahnhof.

Die Bahn und der MVV haben hierauf geantwortet. Bezüglich einer Taktverdichtung werden zum Fahrplanwechsel am 14.12.2008 in den Abendstunden 2 weitere Fahrten nach Ebersberg verkehren. Die Errichtung eines Ausweichgleises oder gar ein zweigleisiger Ausbau wurde nicht befürwortet.

Die Schreiben des MVV und der Bahn liegen dieser Niederschrift bei. (Anlage 1)

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [g10]:

#### Wünsche und Anfragen

##### öffentlich

StRin Platzer erkundigte sich nach dem Stand des Verkehrsgutachtens. Hier konnte Bgm. Brilmayer berichten, dass Anfang 2009 von Herrn Rumpff von Dorsch Consult das Gutachten mit 5 Varianten vorgestellt werden wird.

Bgm. Brilmayer informierte über die geplante Vorstellung der Untersuchungen zur Umgehung durch das Straßenbauamt in der zweiten Dezemberwoche. Zunächst werden die Bürgermeister der direkt betroffenen Nachbargemeinden informiert.

In diesem Rahmen wird Bgm. Brilmayer eine gemeinsame Info-Veranstaltung für alle betroffenen Gemeinden vorschlagen, z. B. in der Sieghartsburg.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.30 Uhr

Es folgt ein nicht öffentlicher Sitzungsteil.

Ebersberg, den

Sitzungsleitung:

Schriftführer:

1. Bgm. W. Brilmayer

Weisheit TOP1 -4 u. 6a

Fischer TOP 5 u. 6b -7