

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 23.04.2009

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Lachner, Ried, Riedl, Schechner M. (für Schuder), Warg-Portenlänger (für Mühlfenzl).

Entschuldigt fehlten die Stadträte Mühlfenzl und Schuder

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Anhalt, Gruber, Bachmeier, Schmidberger sowie die StR Schedo und Heilbrunner

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Bumann, Fischer

---

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

Lfd.-Nr. 01

**[REDACTED]**  
Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carports auf dem Grundstück FINr. 841/4, Gmkg. Ebersberg, Haggenmillerstraße 6

---

**öffentlich**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der einfachen Bebauungspläne Nr. 10 und 13. Die weitere Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB, Innenbereich, nach dem Einfügungsgebot.

Auf die im Vorbescheidsantrag geäußerten Fragen wird wie folgt eingegangen:

Das Gebäude liegt innerhalb des Bauraumes, das bauliche Höhenmaß von KG, EG und OG wird eingehalten. Die Dachneigung weicht mit 45° von festgesetzten 22 – 28° ab, Befreiung ist erforderlich.

Für 6 Wohneinheiten sind satzungsgemäß 9 Stellplätze erforderlich (1,5 StPl. je WE bei Mehrfamilienhäusern).

Aufgrund des großen Baukörpers mit 21 m Länge werden die Abstandsflächen nach Norden vermutlich gemäß BayBO nicht eingehalten. Von der Beteiligung der betroffenen Nachbarn sah der Antragsteller ab. Hier ist die Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen seitens Landratsamt erforderlich.

Aufgrund des massiven Baukörpers (Wohnhaus 21,0 m und Carport 8,0 m, Wirkung nahezu als geschlossene Mauer nach Norden) ist die Einfügung bezüglich der bebauten Fläche, Höhe (Dachneigung/ Firsthöhe) in die Eigenart der umgebenden Bebauung sehr fraglich.

Um dies einer besseren Beurteilung zuzuführen, wäre die Errichtung eines Phantomgerüsts für eine Ortseinsicht zur Höhenentwicklung mit Dachneigung und Firsthöhe hilfreich.

StRin Platzer bezweifelte ebenso die Einfügung des Vorhabens und sprach sich für eine Ortseinsicht aus.

Die Verwaltung empfiehlt in einem der nächsten Technischen Ausschüsse oben erwähnten Ortstermin zur Besichtigung des Phantomgerüstes. Dies wird mit dem Antragsteller entsprechend koordiniert.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss sich der Empfehlung der Verwaltung anzuschließen und über das Vorhaben bei einer Ortsbesichtigung anhand eines Phantomgerüstes abschließend zu entscheiden.*

Lfd.-Nr. 02

■■■■■■■■■■ a;

Bauantrag zur Errichtung eines Ateliers als Ersatzbaus für die Garage mit Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 800/21, Gmkg. Ebersberg, Rotwandstraße 2

---

**öffentlich**

Das Vorhaben beurteilt sich nach den Bebauungsplänen Nr. 106, einfach und Nr. 26, qualifiziert. Für die beantragte Schleppgaube, Breite 2,30 m ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 106 erforderlich. Der Einbau soll eine bessere Ausnutzung des Dachraumes gewährleisten.

Für die bestehende Garage soll ein Ersatzbau mit Umnutzung zum Atelier errichtet werden.

Hierzu sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 26 erforderlich:

- a. Ersatzbau auf der Fläche für Garage und Umnutzung zum Atelier
- b. Überschreitung der vorderen Baugrenze um 3,0 m
- c. Begrüntes Flachdach statt Satteldach

Der bisherige Stellplatz in der Garage wird an die Südseite des Ateliers verlegt.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, ortsplanerisch bestehen keine Einwände und die betroffenen Nachbarn haben der Maßnahme zugestimmt.

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*

Lfd.-Nr. 03

Änderung des Bebauungsplan Nr. 88.1 Innenstadt

Einleitungsbeschluss (LRA)

Landratsamt Ebersberg Aufstockung

---

**öffentlich**

In den kommenden Jahren soll eine Generalsanierung des Altbestandes des Landratsamtes durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Maßnahme hat sich herausgestellt, dass eine Aufstockung des bestehenden Langbaues wirtschaftlich und funktional sinnvoll wäre und im Rahmen einer erforderlichen Dachsanierung durchgeführt werden könnte. Weiterhin ist der Anbau eines Treppenhauses an die Südseite des Langbaues zu überdenken. Bürgermeister Brilmayer fügte hinzu, dass das Bauvorhaben im Zuge des von der Bundesregierung beschlossenen Konjunkturpaketes II verwirklicht werden sollte und ein heutiger Beschluss für die Einhaltung des Zeitrahmens notwendig sei.

Die geplante Baumaßnahme wurde den Mitgliedern des Technischen Ausschusses vorgestellt und erläutert. Die Gestaltung der Fassade und insbesondere die der Aufstockung ist noch nicht festgelegt oder beschlossen. Das neue Geschoss soll sich aus formalen Gründen vom Bestand absetzen und soll insgesamt leichter und luftiger wirken als der Rest

des Gebäudes. Die waagrechte Gliederung der Fensterbänder des Bestandes soll durch gestalterische Mittel an der Fassade der Aufstockung übernommen werden. Eine farbliche Absetzung ist vorgesehen.

Das zusätzliche Treppenhaus könnte später im Rahmen einer Süderweiterung besser aufgestockt werden und somit höherliegende Stockwerke optimal anbinden. Die durch den Brandschutz geforderten Veränderungen des Treppenhauses am südlichen Ende des Langbaus bedeuten tiefgreifende Einschnitte in die Bausubstanz, insbesondere im Bereich des Foyers. Die Errichtung des außen liegenden Treppenhauses würde den Planungsspielraum entscheidend vergrößern. Überdies könnte in diesem Gebäudebereich ein behindertengerechter Aufzug errichtet werden, über den dann alle Geschosse des Landratsamtes erreichbar wären. Der bisher vorhandene Aufzug ist zu klein, die Errichtung eines neuen Aufzugschachtes im Gebäude bedeutet einen zusätzlichen massiven Eingriff in die Statik des Gebäudes und ist deshalb unwirtschaftlich.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88.1 „Innenstadt“ der Stadt Ebersberg sieht derzeit nur eine Bebauung mit vier Vollgeschosse vor. Der bestehende Bau wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes zu überdenken und gemäß der Planungshoheit der Stadt anzupassen.

Das Landratsamt Ebersberg ist Bauherr der Maßnahme und deshalb Auslöser der Änderung des Bebauungsplanes. Es wird deswegen ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt und dem Landkreis geschlossen, der festlegt, dass dieser für die durch die Änderung ausgelösten Planungskosten übernimmt. In wie weit die angedachten Maßnahmen realisiert werden, wird auf Seiten des Landkreises noch diskutiert und entschieden werden müssen. Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs wird über verbindliche Festsetzungen zu diskutieren sein. Die Verwaltung schlägt vor, den Einleitungsbeschluss für die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innenstadt“ Nr. 88.1 zu fassen. Die Änderung kann im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses begrüßten in ihren Stellungnahmen geschlossen die vorgestellten Überlegungen zum Umbau des Landratsamtes, stellten jedoch einige andere Überlegungen an. So werde der Bau des geplanten Südturms von Teilen des Gremiums abgelehnt. Deswegen sei die Schaffung weiteren Baurechts sinnvoll, um die Errichtung des Südturms ablehnen zu können.

*Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt“ Nr. 88.1 auf Grundlage der vorgestellten Überlagerungen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden.*

Lfd.-Nr. 04

ANLAGE 1

Integriertes Verkehrskonzept – Vorstellung der Varianten  
 öffentlich

---

Die Thematik des integrierten Verkehrskonzeptes stand zuletzt am 10.07.2007 auf der Tagesordnung des Technischen Ausschusses. Heute soll die Konzeption dem Ausschuss vorgestellt und erläutert werden. Hierfür begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Rumpff von der Dorsch Gruppe und begründete anschließend die Erarbeitung des Verkehrskonzeptes mit der Eröffnung der Südumgehung Ebersberg im Jahre 2010. Dadurch täten sich Möglichkeiten auf, den Verkehr in der Ebersberger Innenstadt neu zu führen und somit neue städtebauliche Qualitäten zu gewinnen.

Herr Rumpff stellte die Vorgehensweise detailliert vor. Die gesamte Präsentation wurde als Tischvorlage allen Stadträten zugeleitet und die Öffentlichkeit kann die Konzeption im

Internet einsehen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden folgende Untersuchungsbereiche gebildet:

1. Fußgängerverkehr
2. Radverkehr
3. Öffentlicher Verkehr
4. Fließender Verkehr
5. Ruhender Verkehr

Diese Bereiche werden in das Verkehrskonzept integriert und untereinander abgestimmt. Hierzu fanden im Rahmen der Bearbeitung Abstimmungsgespräche mit der Stadt, dem Staatlichen Bauamt Rosenheim, dem Landratsamt als untere Verkehrsbehörde, der Ortspolizeibehörde sowie der Behindertenbeauftragten der Stadt statt.

Parallel hierzu wurde die Bestandsaufnahme mittels einer Verkehrsanalyse durchgeführt. Durch Verkehrserhebungen und -befragungen an verschiedenen Tagen im Jahr 2008 wurde ein Verkehrsnetzmodell entwickelt, das Auskunft über die Verkehrsbelastung auf den Straßen der Stadt gibt. Dadurch kann eine Verkehrsprognose für das Jahr 2010, nach Inbetriebnahme der Südumfahrung errechnet werden. Das Modell liefert ebenso Antworten auf die Frage, welche Belastungen auftreten, wenn sich die Verkehrsführung ändert.

Anhand dieser Daten wurden verschiedene Varianten erarbeitet, von denen sechs eingehend untersucht wurden:

- Variante 0 untersucht den Nullfall (Bezugsfall), welche Veränderungen eintreten würden, wenn die heutige Verkehrsführung beibehalten würde,
- Variante 1 öffnet den Einbahnstraßenring für den PKW Verkehr und macht damit den Marienplatz von beiden Richtungen anfahrbar,
- Variante 2 sperrt den Marienplatz für den LKW Verkehr, macht ihn zur verkehrsberuhigten Zone und führt den Schwerverkehr beidseitig über die Dr.-Wintrich-, Gärtnerei-, Münchner-, Heinrich-Vogl- und Eberhardstraße,
- Variante 3 eröffnet dem LKW Verkehr zusätzlich die Option durch die Eichthalstraße nach Norden zu fahren, der Marienplatz bleibt verkehrsberuhigte Zone
- Variante 4 erlaubt dem gesamten Verkehr die Ulrichstraße von Norden nach Süden zu befahren, wodurch die Heinrich-Vogl-Straße an der Engstelle im Norden nur einseitig vom Schwerverkehr befahren wird; der Marienplatz bleibt auch hier verkehrsberuhigte Zone,
- Variante 5 öffnet die Eichthalstraße, die Gärtnerei-, die Münchner- sowie die Heinrich-Vogl-Straße beidseitig für den LKW Verkehr.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei allen Varianten die Verkehrsmenge nahezu überall deutlich abnimmt gegenüber dem Stand vor der Eröffnung der neuen Umfahrung. Unterschiede lassen sich jedoch im Vergleich der Variante 0 und den übrigen Varianten feststellen.

Die Varianten 1 bis 5 entlasten den Marienplatz sowie die Bahnhofsstraße signifikant. Dagegen verlagert sich der Verkehr bei diesen Verkehrsführungen in die Eichthal- und Dr.-Wintrich-Straße.

Abschließend wurden einige Beispiele verkehrsberuhigter Bereiche gezeigt und anhand von Querprofilen die technische Machbarkeit der zuvor gezeigten Varianten verdeutlicht. Insbesondere wurde der LKW Begegnungsverkehr in der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße untersucht. Diese Art der Verkehrsführung wird sowohl vom Verkehrskonzept als auch vom zuständigen Straßenbauamt für machbar gehalten.

Nach der Vorstellung des Verkehrskonzeptes wurden aus der Mitte des Ausschusses einige Fragen und Bemerkungen zu den Ausführungen gestellt.

Die Frage, ob es keine Notwendigkeit gebe, vor dem Amtsgericht einen Kreisverkehr zu errichten, wurde dahingehend beantwortet, dass dies nicht Gegenstand der vorgenommenen

Untersuchung war. In einer weiteren Bearbeitung, wodurch zusätzliche Kosten entstünden, könne auch auf Fragen der Gestaltung eingegangen werden.

Die Frage, warum in der Eberhardstraße zwischen Wildermuth- und Heinrich-Vogl-Straße die Verkehrsbelastung steige, wurde mit Verkehrsverlagerungen begründet. Auf andere Nachfragen wurde erklärt, dass auch LKW Fahrer an der Befragung teilgenommen haben und deren Fahrtbewegungen weiträumig erfasst wurden, wobei nicht erfasst werden konnte, ob es sich bei den Befragten um sogenannte „Mautflüchtlinge“ handelt.

Mit dem Hinweis auf die Gefahr von Verkehrsverlagerungen in die Ulrichstraße sowie auf die Entstehung von Staus auch für PKW Fahrer wurde die Möglichkeit einer signalisierten abwechselnden Einbahnführung in der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße erläutert.

Es herrschte im Gremium des Technischen Ausschusses Einigkeit, dass eine weitere Variante geprüft werden solle. Die Dr.-Wintrich-Straße sowie die Gärtnereistraße sollen im Gegenverkehr befahrbar sein, dagegen bleiben die übrigen Fahrverbindungen bestehen wie bisher. In wie weit man den Einbahnstraßenring eventuell für den Radverkehr öffnen könne, ist zu prüfen. Auch sind die Radverkehre sowie die Fußgängerbeziehungen von und zur S-Bahn nochmals zu analysieren. Grundsätzlich bedürfe es einer politischen Entscheidung, wie der Marienplatz zukünftig verkehrlich erschlossen werde soll, so der Bürgermeister.

Für das weitere Vorgehen verständigte man sich darauf, dass die Ziele des Verkehrskonzeptes mit denen des Marketingkonzeptes und den Interessen der Stadtplanung zusammengeführt werden sollen. Dieses integrierte Gesamtkonzept sei anschließend in einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorzustellen, worauf der Stadtrat eine Variante zur endgültigen Ausarbeitung beschließen solle.

Lfd.-Nr. 05

Verschiedenes

---

**öffentlich**

Hierzu lagen keine Anträge vor.

Lfd.-Nr. 06

Wünsche und Anfragen

---

**öffentlich**

Diesem TOP gab es keine Wortmeldungen

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:30 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 3 u. 4)

Fischer (TOP 1,2,5 u.6)  
Schriftführer