

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 12.10.10

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Anhalt (für StR Schuder) Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, und Schedo (für StR Lachner)
Entschuldigt fehlten: StR Lachner und Schuder

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer, TOP 1-7, 11, Bumann TOP 8, 9, 10,12

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

Lfd.-Nr. 01


Voranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstücken FINr. 248 und 249, Gmkg. Ebersberg, Marienplatz 13

Öffentlich

Das Vorhaben wurde fälschlicherweise als Voranfrage angegeben, wird aber tatsächlich als Vorbescheid beantragt.

Das Anwesen am Marienplatz 13 soll abgebrochen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Am Marienplatz ist ein Gebäude mit einer baulichen Höhe von III + D und an der Ignaz-Perner-Str. ein hinter liegendes Gebäude mit einer baulicher Höhe von III geplant. Zwischen beiden Gebäuden ist ein Parkplatz für 15 Stellplätze situiert.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt, das Gebäude am Marienplatz unterliegt dem Ensembleschutz.

Eine Dreigeschossigkeit ist städtebaulich grundsätzlich vorstellbar. Die Zäsur zum angrenzenden Denkmal ist zwingend. Für die geplante Nutzung, maximal 16 Wohneinheiten und 200 m² Nutzfläche sind 35 Stellplätze erforderlich, 15 können nachgewiesen werden. 20 Stellplätze müssen gegebenenfalls abgelöst werden.

Weitere Anregungen definieren sich folgendermaßen:

Es sollte über einen Arkadengang wie bei der Volksbank für Fußgänger nachgedacht werden.

Bei der Einfahrt zum Parkplatz sollte eine Aufweitung, im Zusammenhang mit der Volksbank eine Art Platz gestaltet werden.

Die Dachgauben sprengen die Maßstäblichkeit und sollen in Größe, Proportion und Gestaltung überarbeitet werden.

Abschließend sollen über Verkehr, Stellplatzsituation und Ensembleschutz entsprechende Stellungnahmen eingeholt werden.

Der Technische Ausschuss war sich einig, da noch Meinungsbildungsbedarf besteht, den Antrag zurückzustellen und die Stellungnahmen abzuwarten, um dann abschließend über den Antrag zu beraten.

Anmerkung der Verwaltung: Der Antrag auf Vorbescheid wurde vom Antragsteller zurückgezogen. Es werden die einzelnen Punkte geklärt, bzw. die erforderlichen Informationen eingeholt.

Lfd.-Nr. 02

██████████
Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 824/25, Gmkg.
Ebersberg, Floßmannstraße 17

Öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 13. Im Bebauungsplan sind Baulinien (rot) nach Norden als Abgrenzung des Vorgartenbereichs, sowie Baugrenzen nach Süden (blau) festgesetzt. Die Eigenart der bestehenden, umgebenden Bebauung definiert sich durch straßenseitige Traufen, unter Einhaltung der Baulinien. Die Teilung des großzügigen Grundstücks (und Abbruch des bestehenden Nebengebäudes) ist zulässig und nachvollziehbar. Eine Nachverdichtung ist städtebaulich gewollt und vorstellbar. Jedoch sollte die Baulinie nicht verlassen werden. Durch die Drehung des Firstes in Nord – Süd – Richtung wird die Ordnung der Bebauung gestört. Es wird daher empfohlen die Planung dahingehend zu ändern. Die Stellplätze der bestehenden und neu geschaffenen Wohneinheit müssen laut Stellplatzsatzung eigenständig zu bedienen sein.

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

Lfd.-Nr. 03

██████████
Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Abbruch landwirtschaftlicher
Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 2051, Gmkg. Oberndorf in Ruhensdorf 6

Öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich derzeit noch nach § 35 Abs. 2. Im künftigen FNP wird der Ortsteil Ruhensdorf als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Für das Landratsamt ist das Gebiet dem Innenbereich zu zurechnen. Das Gebäude ist ortsplanerisch vorstellbar, zumal im Osten bereits ein gleichartiges besteht und am Hauptgebäude die Anbauten beseitigt werden. Die Gauben in der Dachlandschaft entsprechen nicht dem ortstypischen Bild und sollten dringend vom Landratsamt überarbeitet werden. Ansonsten wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 04

██████████
Bauantrag zum Einbau von zwei Dachgauben am Gebäude Malteserweg 7, FINr. 277,
Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 179. Die geplanten Gauben fügen sich nahtlos in das Dach ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen

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

Lfd.-Nr. 05

██████████
Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube am Gebäude FINr. 628/5, Gmkg. Ebersberg,
Aiblinger Anger 7

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 71. Es handelt sich um das Eckhaus eines Sechsspäners. Da im Bebauungsplan keine Aussagen zu Dachgauben vorhanden sind und die Gaube im Kontext vorstellbar ist, wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen

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

Lfd.-Nr. 06

██████████
Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1861/1, Gmkg. Ebersberg,
Wallbergstraße 9 a

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich. Das Einfamilienhaus fügt sich ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen

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

Lfd.-Nr. 07

██████████
Tektur zum Neubau der Raiffeisen-Volksbank auf den Grundstücken FINr. 245/6, 247/19,
250/3, -/5, -/8, Gmkg. Ebersberg, Marienplatz 11

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich. Die Tektur beinhaltet die geänderte Fassadengestaltung des Bauteil Nord, Ostseite nach dem Torbogen an der Ignaz-Perner-Straße.

In Abänderung gegenüber der ursprünglichen Fassade ist auch die vorliegende Gestaltung vorstellbar. Wichtig ist die dargestellte deutliche Zäsur zum Hauptgebäude, Bauteil Süd. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Nach kurzer Beratung sprach sich StR. Ried ausdrücklich gegen die geänderte Fassade aus.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 08

Einkaufszentrum – verkehrsmäßige Anbindung

Vorstellung der Varianten durch den Planer

öffentlich

Die verkehrliche Anbindung des neuen Einkaufszentrums in der Innenstadt wurde dem Technischen Ausschuss bereits am 27.07.2010 vorgestellt. In diesem Zusammenhang sind drei Fragestellungen behandelt worden:

- Verkehrsführung im Eggerfeld und im Bereich Marienplatz / Bahnhofstraße
- Anbindung des Einkaufszentrums an die Heinrich-Vogl-Straße
- Anbindung des Einkaufszentrums im Bereich der Bahnhofstraße
-

Für das Eggerfeld schlug Bürgermeister Brilmayer dieselbe Vorgehensweise wie für den nordwestlichen Stadtbereich vor. Hier soll an den jeweiligen Zufahrten die Durchfahrt verboten werden mit der Ausnahme von Anliegern.

Diese Vorgehensweise wurde von den Mitgliedern des Technischen Ausschusses einstimmig begrüßt und mit 9 : 0 Stimmen beschlossen.

Anschließend erläuterte ein Mitglied der Verwaltung unterschiedliche Varianten der beiden Anbindungen des Einkaufszentrums.

Im Bereich der Heinrich-Vogl-Straße wurde am 27.07. ein so genannter Mini-Kreisverkehr mit 18/20 Metern Durchmesser vorgestellt. Das von der Stadt beauftragte Planungsbüro Dorsch-Consult hat sogar ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 16 Metern für möglich gehalten. Diese Art eines Kreisverkehrs stieß bei einem Abstimmungsgespräch mit dem Straßenbauamt Rosenheim am 24.08.2010 auf Ablehnung. Diese fordern vielmehr einen Standardkreisverkehr mit 36 Metern Durchmesser, wie er gesetzlich vorgeschrieben ist.

Ein Kreisel dieser Größenordnung hätte aus Sicht der Stadt jedoch zahlreiche negative Folgen. Daher kommt als Alternative eine einfache Zu- und Abfahrtssituation in Frage. Diese Anbindung hätte jedoch auf der einen Seite längere Wartezeiten für die Kunden des Einkaufszentrums zur Folge. Auf der anderen Seite ist hierdurch der ungestörte Verkehrsfluss entlang der Heinrich-Vogl-Straße / Eichthalstraße gewährleistet und Stockung der LKW's können dadurch ausgeschlossen werden.

Als Kompromiss wurde mit den Vertretern des Straßenbauamtes vereinbart, zunächst die Südumgehung zu eröffnen, das kommunale Verkehrskonzept umzusetzen und die Entwicklung der Verkehrsströme zu beobachten. Man wolle sich dann im Frühjahr 2011 nochmals zusammensetzen und über eine endgültige Lösung beraten, so der Vertreter der Verwaltung. Die Verwaltung empfahl folglich, in der heutigen Sitzung noch keinen Beschluss zu fassen, sondern wie oben erläutert vorzugehen.

Für den Bereich der Bahnhofstraße wurden am 27.07. zwei Varianten vorgestellt. Die eine Variante sah die Beibehaltung der Einbahnstraßenregelung. Hier konnte man folglich lediglich von Süden in die östlichen Parkplätze einfahren und ebenso ausschließlich nach Norden wieder ausfahren.

Diese Variante stellt für die Erschließung des Einkaufszentrums die einfachste Möglichkeit der Verkehrsabwicklung dar. Für die Gesamtstadt ist sie mit dem beschlossenen Verkehrskonzept nicht vereinbar.

Aus diesem Grund wurde ebenfalls bereits am 27.07. eine Variante mit Gegenverkehr vorgestellt. Hier ist es möglich aus beiden Richtungen in das Parkhaus einzufahren und in beide Richtungen abzubiegen. Nachteil dieser Variante sind jedoch mögliche längere Wartezeiten für die Kunden des Einkaufszentrums und bei Bedarf auch eine zusätzliche Regelung des Verkehrs mit Hilfe einer Signalanlage. Um einen besseren Verkehrsfluss herbeizuführen könnte man von Süden kommend in der Bahnhofstraße eine separate Linksabbiegerspur einrichten. Dadurch würden jedoch weitere Parkplätze entlang der Bahnhofstraße wegfallen.

Auf Antrag des Technischen Ausschusses sollte untersucht werden, ob eine Einbahnstraßenregelung ab der Zufahrt zum Parkhaus nach Norden in Betracht kommt. Diese Variante widerspricht ebenfalls dem beschlossenen Verkehrskonzept, stellt jedoch für die Erschließung des Einkaufszentrums die einfachste Möglichkeit der Verkehrsabwicklung dar. Die Vertreter des Straßenbauamtes haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine der vorgestellten Varianten vorgebracht. Sie möchten lediglich einen reibungslosen Verkehrsfluss nach Norden sicherstellen. Deswegen halten sie eine Linksabbiegerspur für sinnvoll. Abschließend schlug ein Mitglied der Verwaltung dieselbe Vorgehensweise wie im Fall der Anbindung in der Heinrich-Vogl-Straße vor. Die Auswirkungen des Verkehrskonzeptes sollen beobachtet werden und im ersten Halbjahr 2011 soll mit dem Straßenbauamt eine Lösung erarbeitet werden. Falls die Verkehrsbelastung in Südrichtung, wie vom Büro Dorsch-Consult prognostiziert, verhältnismäßig gering ausfällt, wäre eine Gegenverkehrsvariante mit der Möglichkeit in beide Richtungen ausfahren zu können, möglich und mit dem beschlossenen Verkehrskonzept vereinbar.

Die Mitglieder des Ausschusses begrüßten im Allgemeinen die vorgeschlagene weitere Vorgehensweise. Aus der Mitte des Ausschusses wurde jedoch angemahnt mehr für Fußgänger und Radfahrer zu tun. So solle eine Radwegeverbindung entlang der Bahnhofstraße untersucht werden und über eine Fußgängerüberquerung auf Höhe der Valentingasse nachgedacht werden.

Bürgermeister Brilmayer entgegnete, dass eine Radwegeverbindung entlang der Altstadtpassage angedacht sei und entlang der Heinrich-Vogl-Straße die Anlage eines Zebrastreifens untersucht werden solle. Insgesamt seien auch längere Wartezeiten der Autofahrer hinnehmbar, wenn für andere Verkehrsteilnehmer hierdurch Vorteile entstünden. Eine einseitige Verkehrsplanung zugunsten des motorisierten Individualverkehrs verfolgte die Stadt auf keinen Fall, so der Bürgermeister.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses schlossen sich den Empfehlungen der Verwaltung an und fassten in der Sitzung diesbezüglich keine Beschlüsse. Vielmehr sollten die Verkehrsströme nach Eröffnung der Südumgehung und Umsetzung des Verkehrskonzeptes beobachtet und die Thematik im ersten Halbjahr 2011 nochmals beraten werden.

Lfd.-Nr. 09

Bebauungsplan Nr. 183 – Ärztehaus

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Anlage: vorgestellte Planung

Öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Decker als Investor sowie Herrn Groh als beauftragter Architekt und Stadtplaner.

Weiterhin erläuterte er die Vorgeschichte zu diesem Vorhaben. In Ebersberg ist schon seit längerer Zeit die Errichtung eines Ärztehauses im Gespräch.

Als Investor habe man nun Herrn Decker gefunden, der sowohl das Facharztzentrum wie auch möglicherweise (Ausschreibung nötig) das Parkdeck errichten würde. Der Landkreis, als Betreiber des Kreisklinikums möchte das Parkdeck mit ca. 200 Stellplätzen nun baldmöglichst nördlich der Pfarrer-Guggetzer Straße errichten. Dort könne dann auch der Stellplatzbedarf für das Ärztehaus nachgewiesen werden.

Herr Decker von der Robert Decker Wohn- und Gewerbebau GmbH aus Dorfen kann als Referenzen den Bau mehrerer Facharztzentren in Erding und Dorfen vorweisen. Er stellte seine Planungsabsichten in Ebersberg vor. Das ehemalige Personalwohngebäude südwestlich der Einmündung der Pfarrer-Guggetzer Straße in die Bürgermeister-Meyer Straße in unmittelbarer Nähe zur Kreisklinik sei als Standort für ein Facharztzentrum sehr gut geeignet. Das bestehende Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, der gestalterisch mittels einer entsprechenden Freiflächenplanung mit dem Gebäude der Kreisklinik verbunden werden soll.

Das weiter östlich gelegene geplante Parkhaus ist für den Nachweis der Stellflächen in diesem Zusammenhang unbedingt notwendig. Das Parkdeck soll deswegen auch zeitlich parallel errichtet werden und die notwendigen 50 Stellplätze dort nachgewiesen werden. Als Synergieeffekt kann der Landkreis im Gegenzug mit einer höheren Auslastung des Parkdecks rechnen. Als mögliche Mieter kommen auch bereits niedergelassene Ärzte aus Ebersberg in Betracht, jedoch sei ein Heim für ambulante Kurzzeitpflege aufgrund der Lage nicht wirtschaftlich.

Herr Groh vom Architekturbüro Anger Groh erläuterte anschließend das Bauvorhaben. Der Neubau sei ein Volumenmodell bestehend aus zwei Bauhälften verbunden mit einem Mittelbau. Die drei Vollgeschosse mit der Option eines zurücktretenden Staffelgeschosses halten die Abstandsflächen gemäß Bayersicher Bauordnung ein mit Ausnahme der Ost- und Südseite. Hier kann das Kreiskrankenhaus jedoch eine Abstandsflächenübernahme leisten. Der 11 Meter hohe Baukörper umfasst eine Grundfläche von 1.300 m² und eine Geschossfläche von 4.500 m². aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher ein Sondergebiet „Ärztehaus“ festsetzt.

In der nachfolgenden Diskussion wurde angeregt, dass der Planer die Ansicht der Dachlandschaft großräumiger darstellen soll. Insbesondere solle er die Bebauungsabsichten am Kurt-Rohde-Platz in seine Entwürfe einbeziehen. Erst anschließend könne über den Entwurf des Bebauungsplanes entschieden werden, so der Bürgermeister.

Weiterhin wurde von der Seite des Investors die Zusage gemacht, dass ein Streifen entlang der von Scala Straße der Stadt abgetreten werden kann, um den Bürgersteig fußgängerfreundliche anlegen zu können.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Beschluss das Bebauungsplanverfahren Nr. 183 „Ärztehaus“ einzuleiten. Gleichzeitig beauftragten sie den Planer, die Entwürfe wie in der Diskussion vorgeschlagen zu überarbeiten und nochmals vorzustellen.

Lfd.-Nr. 10

Widmung zum Eigentümerweg in Friedenseiche V

öffentlich

Den Mitgliedern des Technischen Ausschusses wurde von der Verwaltung erläutert, dass die beiden Wege, FINr. 3084 und 3098 Gemarkung Ebersberg, noch nicht gewidmet sind. Beide Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedenseiche V“, der keine Festsetzungen für die Wege enthält.

Die Kaufverträge der angrenzenden Grundstücke enthalten jeweils Regelungen, wonach die Käufer einer Widmung als öffentlich rechtlicher Eigentümerweg zustimmen und ebenso die Verkehrssicherungspflicht übernehmen. Die beiden Wege sind mittlerweile größtenteils hergestellt und für Fußgänger nutzbar. Die Verwaltung schlägt deswegen vor, beide Wege als Eigentümerwege gemäß § 53 Nr.3 Bay. Straßen und Wegegesetz zu widmen mit der Beschränkung, dass nur Fußgänger und Radfahrer, ausgenommen PKW's im Anliegerverkehr zum Be- und Entladen, benutzen dürfen.

Die Mitglieder des TA stimmen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Vorschlag zu und beauftragten die Verwaltung, die Wege als Eigentümerwege zu widmen.

Lfd.-Nr. 11 a)

Verschiedenes

öffentlich

 Bauantrag zur Errichtung eines Werbetafelgestells für Werbetafeln auf dem Grundstück FINr. 59, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstraße 4

Die beantragte Werbeanlage ist ein Gestell zum Anbringen von Werbetafeln, Größe 1,15 x 3,0 m. Gemäß der Werbeanlagensatzung ist die Anlage zulässig.

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen

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

Lfd.-Nr. 11 b)

Verschiedenes

öffentlich

Stadt Ebersberg;

Bauantrag zur Errichtung von Fertiggaragen auf dem Grundstück FINr. 1419, Gmkg. Ebersberg, Manfred-Bergmeister-Weg 3

Das Vorhaben befindet sich im Waldsportpark und beurteilt sich nach § 35.

Zur Unterbringung von Maschinen, Pflegegeräten und sonstigen Materialien beabsichtigt die Stadt Ebersberg drei Fertiggaragen, Gesamtmaß 6,5 x 10,5 m gegenüber der bereits bestehenden Lagerhalle zu errichten. Die Zufahrt erfolgt von der Ostseite. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 12

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Hierzu gab es keine Wortmeldungen

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 20.52 Uhr

Ebersberg, den 25.10.10

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer

Fischer, TOP 1-7, 11,

Bumann TOP 8, 9, 10,12