

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 20. September 2011**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer

Schriftführer/in: Fischer (TOP 1,2 u. 5, 7), Bumann (TOP 3,4, 8-10), Weisheit (TOP 6)

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	<b>X</b>		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Abinger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Goldner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Mühlfenzl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schechner jun.	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schuder	Mitglied	<b>X</b>		
SR Warg-Portenlänger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Lachner	Mitglied		<b>X</b>	
SR Platzer	Mitglied		<b>X</b>	

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

**TOP 1.**

**Antrag auf Abbruch des denkmalgeschützten Bauernhauses (Burgerhaus), Rinding 13, FINr. 1152/1Gmkg. Oberndorf**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Bauliche Maßnahmen für denkmalgeschützte Anwesen oder Teile davon sind im Denkmalschutzgesetz geregelt. Der Gebäudeteil Ost (Wohnhaus) ist seit 1975 in die Denkmalliste eingetragen. 1987 wurde als Ersatzbau für den westlichen Stallteil ein zweigeschossiges Wohnhaus genehmigt und vom Landesamt auch so hingenommen.

Der Mindestbauunterhalt hinsichtlich Verkehrssicherheit und Substanz wurde durch den Besitzer regelmäßig geleistet. In einer Untersuchung durch die Bauforschung 2007 wurde zudem die Hinfälligkeit und Mangelhaftigkeit durch bereits weit in der Vergangenheit erfolgte Maßnahmen dokumentiert. Um die aktuell anstehende Verkehrssicherheit zu gewährleisten müsste der Besitzer einen finanziellen Aufwand von ca. 85000 € betreiben, ohne Sanitär-, Heizungs-, Elektroinstallationen und somit ohne Bewohnbarkeit erzielend.

Die Gespräche mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt fanden regelmäßig seit 2008 statt, ohne zu einem für alle Beteiligten befriedigenden Ergebnis zu kommen.

Anlässlich des letzten Amtstages am 31.08.2011 wurde von Stadtarchitektin Fischer beim zuständigen Referenten Herrn Dr. Hallinger die Angelegenheit nochmals beraten und angefragt, wie in der Sache weiter zu verfahren sei. Herr Dr. Hallinger empfahl dem Besitzer einen Antrag auf Abbruch zu stellen. Dann könne das Landesamt zusammen mit den zuständigen Stellen eine fundierte Begutachtung mit dem Inhalt der bereits vorliegenden Bestandsaufnahme, einer Schadenskartierung, Bestimmung des Sanierungsaufwandes, Kostengegenüberstellung, sowie Wirtschaftlichkeitsprognose anstellen, die die Grundlage für das weitere Vorgehen darstellen. Im Technischen Ausschuss waren sich die Mitglieder einig, für das Vorhaben eine Lösung zu finden, da sich der Zustand des Gebäudes für Besitzer und Umgebung höchst unbefriedigend darstellt und sprachen sich für den Abbruch aus.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Abbruch das Einvernehmen zu erteilen*

## **TOP 2.**

**Aldi Grundstücks GmbH & Co KG;**

**Bauantrag zur Erweiterung des Aldi-Ladens sowie Errichtung einer freistehenden Werbesteele**

**auf dem Grundstück FINr. 1833/3, Gmkg. Ebersberg**

---

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr.129. Betriebsbedingt soll die Ladenfläche nach Süden für Backshop und Leergut um ca. 260 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung erforderlich, des Weiteren soll eine freistehende Werbesteele am Eingang errichtet werden. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Einwände und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Erweiterung sind insgesamt 69 Stellplätze nachzuweisen. Durch den Bestand von 118 Stellplätzen ist der Nachweis erfüllt.

Die beiden Leucht-Wandtafeln jeweils an der Ost-und Westfassade (Größe 1,59 x 1,90 m) werden nicht ausdrücklich beantragt, sind lediglich in der Planzeichnung vermerkt. Sie werden vom Technischen Ausschuss nicht befürwortet. StR Mühlfenzl mahnte den bereits gefassten Beschluss zur Fußgänger-Querung vom ALDI-Parkplatz zum EDEKA-Parkplatz an und forderte im Rahmen der Maßnahme dies jetzt zu erledigen. Dies wurde von Bgm Brilmayer zugesagt, eine entsprechende Planung soll im folgenden TOP 6 mit den anderen Maßnahmen angegangen werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu zustimmen und das Einvernehmen zur Erweiterung der Ladenfläche und der Werbesteele zu erteilen.*

## **TOP 3.**

**Kreisklinik Ebersberg gemeinnützige GmbH;**

**Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses auf den Grundstücken**

**FINr. 841, 841/2, 842/2 Gmkg. Ebersberg**

**Pfarrer-Guggetzer-Str. 2, TA 10.05.11, TOP 12**

---

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Meier vom Planungsbüro Fred Meier Architekten, welches vom ausführenden Generalunternehmer mit der Erstellung der Eingabeplanung beauftragt wurde.

Die Verwaltung stellte in der Sitzung des Technischen Ausschusses im Mai mehrere mögliche Varianten für die Errichtung des Parkdecks nördlich der Kreisklinik vor. Der Ausschuss entschied sich für die Variante, welche komplett eingehaust in ihrer Höhenentwicklung am geringsten in Erscheinung tritt. Der bereits beschlossene Bebauungsplan setzt für das Vorhaben einen Bau- und verschiedene Höhen fest. Von diesen Festsetzungen sind Befreiungen zu erteilen. Nach Rücksprache im Landratsamt ist dies möglich, falls die Abstände gemäß der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Dies ist der Fall, da die Kreisklinik als südlicher Nachbar mit der Überschreitung der Abstandsflächen einverstanden sei, so der Planer.

Im Übrigen hält das Vorhaben zu den Nachbarn nach Norden und Osten die gesetzliche Abstandsfläche ein. An der höchsten Stelle im Südosten weist der Bau eine Höhe von ca. 7 Meter auf, im Westen fällt das Gebäude auf gut 4 Meter ab. Ein begrüntes Pultdach begünstigt die Höhenentwicklung. Im Innern sorgt ein Einbahnring für die Erschließung und 9 Behindertenstellplätze sind im Erdgeschoss angeordnet. Eine Einfahrt und zwei Ausfahrten befinden sich mit ausreichenden Sichtdreiecken im Osten des Gebäudes an der Pfarrer-Guggetzer Straße. Eine Schrägparkaufstellung und großzügig dimensionierte Fahrgassen sollen die Nutzung erleichtern. Die Gestaltung der Außenhaut orientiert sich am Farb- und Gestaltungskonzept des Kreiskrankenhauses in einer ansprechenden Optik

In der nachfolgenden Diskussion im Gremium des Technischen Ausschusses wurde kritisiert, dass Vorgaben aus der Sitzung im Mai dieses Jahres nicht ausreichend umgesetzt wurden. So sei das Vorhaben zu dicht an der Grundstücksgrenze im Süden platziert. Eine Einfügung in die nähere Umgebung oder eine ausreichende Eingründung sei so nicht möglich, so die Kritiker. Der Planer argumentierte, dass eine Eingründung nicht unbedingt notwendig sei und ein Parkhaus nicht von vorne herein ein verunstaltendes Gebäude sein müsse.

Andere Stadträte begrüßten das Vorhaben und gaben zu Bedenken, dass der Standort des Krankenhauses wenig Alternativen zulasse. Positiv hervorgehoben wurde die Höhenentwicklung im Vergleich zu früheren Anträgen für ein Parkdeck.

Bürgermeister Brilmayer schlug eine partielle Eingrünung im Süden entlang der Pfarrer-Guggetzer Straße vor. Der Bürgersteig mit einer Breite von 1,5 Meter soll hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Er stellte drei Varianten zur Abstimmung:

- Den vorgestellten Entwurf ohne Änderung; dieser wurde mit 2:7 Stimmen abgelehnt,
- Den vorgelegten Entwurf unter dem Vorbehalt einer grünordnerischen Gestaltung im Süden ohne Inanspruchnahme des Gehweges; diesem wurde mit 6:3 Stimmen zugestimmt,
- Eine dritte Variante hat sich dadurch erübrigt.

*Mit 6 : 3 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem vorgestellten Entwurf unter dem Vorbehalt der Untersuchung einer grünordnerischen Gestaltung der Südfassade zuzustimmen.*

#### **TOP 4.**

**TBB Ten Brinke; FA 23.08.11, TOP 10**

**Tektur zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Änderung Freiflächengestaltungsplanung) FINr. 50, 50/2, 50/4, Gmkg. Ebersberg, an der Altstadtpassage**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Die Tektur sieht Änderungen des Freiflächengestaltungsplans vor. Dieser ist Teil des Bebauungsplanes, dadurch sind Befreiungen erforderlich. In Absprache mit dem Straßenbauamt Rosenheim soll die Ein- und Ausfahrt nach Süden verschoben werden, um die Verkehrssituation an der Kreuzung übersichtlicher zu gestalten. Daher wurde auch die Parkraumanordnung nochmals neu überdacht. Die Gestaltung zum nördlichen Nachbarn wurde nochmals überprüft und ein bepflanzter Wall eingeplant.

Eine weitere Änderung zum genehmigten Freiflächengestaltungsplan ist die Entfernung der beiden Kastanien. Diese sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Ein Gutachten belegt nun, dass beide Bäume nicht mehr verkehrssicher sind und schnellst möglich entfernt werden sollen. Diese Entscheidung erfolgte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, die ihrerseits die

Entfernung der Bäume angeregt hat. Als Ersatz werden insgesamt fünf Bäume an direkt angrenzender Stelle nachgepflanzt.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.*

## **TOP 5.**

### **P+R Anlage Bahnhof Ebersberg; TA 27.07.10, TOP 11 Information zum Sachstand**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Zuletzt wurde im TA am 27.07.10 über das Thema P + R Anlage informiert.

Rückblickend zusammengefasst:

Im August 2009 hat die Stadtverwaltung, die durch das AB Immich abgeänderte Planung (ohne Bahnsteig West), bei der DB zur weiteren Abstimmung eingereicht.

Im Juni 2010 hat die DB ihre dahingehend abgeänderte Planung wiederum der Stadtverwaltung vorgelegt. Diese wurde im TA am 27.07.10 vorgestellt.

Im September 2010 hat dann die Deutsche Bahn die aktuellen Unterlagen dem Eisenbahnbundesamt zur Genehmigung zugesandt. Nach damaliger Auskunft der Sachbearbeiterin der Bahn sollte mit den Bauarbeiten dann Mitte 2011 begonnen werden. Die Fertigstellung war für Mitte 2012 geplant.

Nach heutigem Kenntnisstand wurde mit den Arbeiten zur Bahnsteigerhöhung, sowie der Überdachung von Teilflächen und Erneuerung der Entwässerungseinrichtungen im August 2011 begonnen. Die Arbeiten für die Bahnsteigerhöhung, Überdachung und Entwässerung werden voraussichtlich in 2011 abgeschlossen.

Somit könnte die Stadt im Frühjahr 2012 mit den Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt zum P + R Platz beginnen.

In Absprache mit der DB und dem für die Stadt planenden Architekturbüro, fand Anfang der 36.KW ein Termin zur Abstimmung über das weitere Vorgehen statt, der zum Ergebnis hatte das:

- die aktuelle Ausführungsplanung für den P + R Platz, einschließlich der aktuellen Elektroplanung und einer voraussichtlichen Terminalschiene, baldmöglichst bei der DB einzureichen ist.
- die Planunterlagen dann von einem von der EBA zugelassenen Prüfer für 50 hz Anlagen (Elektroanlagen) sowie eventuell einer bautechnischen Prüfung unterzogen werden müssen. Da diese Prüfer erfahrungsgemäß stark ausgelastet sind, ist eine zeitige Eingabe sinnvoll.
- der für den Ausbau des P + R Platzes noch notwendige Grundstückskauf (mit der DB Netz) abzuschließen ist.

Die dafür notwendige Entbehrlichkeitsprüfung läuft derzeit und soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Mit dem AB Immich wurde daher vereinbart, dass wir von einem Baubeginn im April/ Mai 2012 ausgehend, bis dahin alle notwendigen Genehmigungen einholen und die Ausschreibungen vorbereiten.

Des Weiteren sollte der ab dem JUZ bis zur Kolpingstrasse geplante neue G + R Weg ebenfalls zeitgleich und eventuell als zweites LOS zur Maßnahme P + R Platz geplant und ausgeführt werden.

Von Seiten der Stadtverwaltung sind im HH 2011 die entsprechenden Mittel für Planungskosten, auf Basis des bestehenden Ing.- Vertrages, eingestellt.

Für 2012 müssten dann die Baukosten eingestellt werden.

Die letzten Kostenberechnungen aus dem Jahr 2009 sahen für die P + R Anlage BA II **netto Kosten von ca. 500.000,- €** vor. Entsprechend dem Bescheid der Reg. von Oberbayern wird die Maßnahme nach GVFG und FAG Mitteln gefördert.

Als höchstmögliche Fördersätze wurden im Änderungsbescheid vom 27.09.2007 nachfolgende feste Sätze für die noch verbleiben Maßnahmen im BA II festgelegt:

- je PKW Stellplatz 3.154,- €
- je überdachter Fahrradständer 600,- €
- Grunderwerb 50.000,- €

Somit ergeben sich höchstmögliche zuwendungsfähige Kosten von **490.402,- € brutto**.

Für den G + R Weg vom JUZ bis zur Kolpingstrasse sind ca. 100.000,- € Ausbaurkosten veranschlagt, jedoch sind diese **nicht zuwendungsfähig**.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

## TOP 6.

### Verkehrsführung in Ebersberg;

#### a) Anträge einiger Anwohner aus der Pleininger- und Wildermuthstraße

- Aufstellung von Hinweisschildern Richtung Hohenlinden bzw. München
- Änderung der Vorfahrtsregel an der Münchener Str. / Gärtnereistr.
- Einbuchtung an der Ampel Ulrich- und Wildermuthstr,
- Parkmöglichkeit auf der Nordseite der Wildermuthstraße, zwischen Ampel Ulrichstr. und der Firma Wocheimer
- Errichtung einer mehrtägigen Umleitung außerhalb der Ferienzeit

#### b) Amtsgerichtskreuzung

- Bericht über eine Besprechung am 19.07.2011 mit Vertretern des Landratsamtes, Straßenbauamtes und Polizei
- Antrag der Bündnis 90 / Die Grünen vom 30.06.2011

#### c) Rosenheimer Straße

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit
- Antragschreiben Bündnis 90/Die Grünen v. 30.06.2011

---

öffentlich

### Sachverhalt:

#### Zu a)

Ende Juni ging ein Schreiben von Anwohnern aus der Wildermuthstraße mit einigen Anträgen zur Verkehrsregelung bei der Stadt ein. Wesentliches Ziel der Anwohner ist die Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Wildermuthstraße.

Derzeit ist die Wildermuthstraße als Teil des Stadtteiles Friedenseiche für Durchgangsverkehr gesperrt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. An der Nordseite der Wildermuthstraße ist ein durchgehendes Halteverbot eingerichtet. An der Südseite gibt es 3 Parkabschnitte.

Anträge der Anwohner aus dem Schreiben vom 25.06.2011:

### **Antrag 1: Aufstellung von Hinweisschildern Richtung Hohenlinden bzw. München**

Es wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, an geeigneter Stelle in der Münchener Straße einen Vorwegweiser aufzustellen. Der vorgestellte Entwurf für einen Vorwegweiser wurde mit folgenden Ergänzungen gebilligt: Die Aufschrift Gewerbegebiet soll um den Zusatz „Nord“ ergänzt werden und hinter dem Marienplatz soll das Zentrum-Symbol dargestellt werden.

Die Aufstellung eines Hinweisschildes „München geradeaus“ in der Eberhardstraße fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes, da die Eberhardstraße eine Staatsstraße ist. Den Vorschlag wird die Stadt an das Landratsamt weiterleiten.

Stadtrat Mühlfenzl schlug vor, dass bereits an der Reitgesinger Kreuzung ein Hinweis „A 94, Markt Schwaben und Hohenlinden geradeaus“ aufgestellt werden sollte, damit der Verkehr erst gar nicht über die Münchener Straße nach Ebersberg einfährt. Auch dieser Vorschlag wird an das hierfür zuständige Landratsamt weiter geleitet.

### **Antrag 2: Änderung der Vorfahrt an der Münchener Str./Gärtnerestr**

Mit Einführung der neuen Verkehrsführung änderte das Landratsamt die Vorfahrtsregelung an dieser Kreuzung. Die bisher vorfahrtsberechtigten Münchener Straße wurde in eine abknickende Vorfahrtsstraße geändert. Die Anwohner der Wildermuthstraße beantragen die Änderung in die ursprüngliche Regelung, d.h. die Münchener Straße wird Vorfahrtsstraße und die Fahrzeuge aus der Gärtnerestraße sind wartepflichtig. Hierdurch soll die Attraktivität der Münchener Straße für den Durchgangsverkehr gesteigert und der Abkürzungsverkehr durch die Wildermuthstraße verringert werden.

Von Seiten der Unteren Straßenverkehrsbehörde im Ebersberger Landratsamt wurde hierzu mitgeteilt, dass sich eine Änderung der Vorfahrtsregelung an dieser Kreuzung auf das überörtliche Verkehrsnetz auswirkt. Aus diesem Grund erfordere eine Änderung die Zustimmung der Unteren Straßenverkehrsbehörde.

Die Mitglieder des TA waren bezüglich dieses Antrages unterschiedlicher Meinung. Während sich die Mehrheit für die Wiedereinführung der ursprünglichen Verkehrsregelung aussprach, wurde von einigen Stadträten aber auch die derzeitige Regelung befürwortet, weil hierdurch der Verkehr abgebremst wird.

*Mit 7 : 2 Stimmen sprach sich der TA für die Wiedereinführung der ursprünglichen Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Münchner Straße / Gärtnerestraße aus. Die Verwaltung wird das Landratsamt Ebersberg um Zustimmung zu dieser Maßnahme bitten.*

### **Antrag 3 + 4: Einrichtung von Einbuchtungen an den Fußgängerampeln und Parkmöglichkeiten an der Nordseite der Wildermuthstraße**

Die Stadt bat hierzu den MVV, die Feuerwehr und das BRK um eine Stellungnahme. Parkmöglichkeiten an der Nordseite oder Einbuchtungen zur Geschwindigkeitsreduzierung wurden von allen 3 Stellen strikt abgelehnt. Solche Maßnahmen führen zu Schlingerfahrten bei den Linienbussen bzw. zu Zeitverlusten bei Noteinsätzen.

Aber auch für Radfahrer wird die Situation eher gefährlicher. Von Seiten der Verwaltung wurde die Ablehnung dieser Anträge vorgeschlagen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sprachen sich die Mitglieder des TA gegen Parkmöglichkeiten an der Nordseite und auch gegen Einbuchtungen im Bereich der Ampeln aus.*

### **Antrag 5: Errichtung einer mehrtägigen Umleitung**

Für eine solche Maßnahme gibt es keinen zulässigen Grund. Im Übrigen läge wegen der Auswirkungen auf die Staatsstraße Eberhardstraße die Zuständigkeit beim Landratsamt Ebersberg.

Die Mitglieder des TA sprachen sich gegen diesen Vorschlag aus.

### **Zu b)**

Am 19. Juli 2011 fand eine Besprechung über die Verkehrsregelung an der Amtsgerichtskreuzung mit Vertretern des Straßenbauamtes, Landratsamt und Polizei statt. Die Verkehrsführung an der Amtsgerichtskreuzung ist momentan ziemlich unübersichtlich. Es gibt verschiedene Vorschläge, bisher aber keine optimale Lösung.

Die Verwaltung schlägt vor, einen Straßenplaner mit der Untersuchung der Kreuzung zu beauftragen. Es wurde empfohlen, das Büro Gruber-Buchecker aus Ebersberg mit der Untersuchung dieser Kreuzung zu beauftragen.

Spätestens mit der Eröffnung des Ebersberger Einkaufszentrums im Jahr 2013 müsse nach Ansicht des TA eine reibungslose Verkehrsführung an der Amtsgerichtskreuzung realisiert sein.

### **Zu c)**

Die Stadtratsfraktion der Grünen beantragte die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Rosenheimer Straße innerorts auf 30 km/h und außerorts auf 60 km/h. Die Mitglieder des TA sprachen sich für die Umsetzung dieser Maßnahme aus. Es wurde angeregt, die Ortstafel weiter nach Süden zu setzen.

Bgm. Brilmayer gab zu bedenken, dass größere Umbaumaßnahmen auf die Anleger umgelegt werden müssten.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sprach sich der TA für die von den Grünen beantragte Geschwindigkeitsbegrenzung in der Rosenheimer Straße aus.*

Bgm. Brilmayer berichtete, dass immer wieder von Gewerbetreibenden um Ausstellung von Ausnahmegenehmigungen zum Befahren der für den Durchgangsverkehr gesperrten Rosenheimer Straße gebeten wird. Es handele sich dabei um Personen, die z.B. in Grafing wohnen und in Ebersberg ein Einzelhandelsgeschäft betreiben oder die mehrmals täglich von Grafing nach Ebersberg oder umgekehrt fahren müssen.

Im Technischen Ausschuss bestand Einigkeit, dass man niemanden aufgrund seiner beruflichen oder gesellschaftlichen Stellung oder der Tatsache, dass er Gewerbesteuer zahlt, Sonderrechte im Straßenverkehr einräumen kann. Diesbezügliche Anträge sind deshalb strikt abzulehnen.

## **TOP 7.**

### **Plangutachten Dotorbankerl;**

#### **a) Vorstellung der Bebauungsentwürfe durch das Büro Kellerer**

#### **b) Entscheidung für eine der vorgestellten Varianten**

#### **c) Einleitungsbeschluss**

---

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Herr Kellerer rekapitulierte kurz das Verfahren zum Plangutachten. Es wurden 5 Büros zur Abgabe eines Bebauungsentwurfs eingeladen. Anlässlich eines Kolloquiums am 29.07.2011 stellten die Büros ihre Vorentwürfe einem Gremium bestehend aus je einem TA-Mitglied der einzelnen Fraktionen, den Fachjuroren und Frau Fischer vor. Die Moderation und Protokollierung leitete Herr Kellerer. Hier wurden vom Landschaftsarchitektin Dr. Kröniger und Architekt Grossmann und aus der Verwaltung Bgm. Brilmayer, Herr Bumann bereits Anregungen und Bedenken zu den einzelnen Entwürfen gegeben. Nach Abgabe und Anonymisierung der Entwürfe und Vorprüfung wurden die Arbeiten durch die Fachjuroren eingehend beurteilt. Die Ergebnisse liegen dem Gremium des Technischen Ausschusses vor. Herr Kellerer stellte alle Arbeiten (1001, 1002, 1003, 1004, 1005) vor und erläuterte deren Entwurfs- und Erschließungsprinzip, mit den Daten zu Wohneinheiten, Flächen (Bilanz Grünflächen / Verkehrsflächen). Dezidiert ging er auf Städte-

bau - und Erschließungsqualität, Versiegelungsanteil durch Parkierung und Grundstücksgrößen ein.

Relevante Faktoren zur Beurteilung stellen die Situierung einer Kindergarten-Einrichtung als Option, sowie die Baufläche als Erbpacht für die Kath. Kirchenstiftung dar. Im Wesentlichen werden in den Entwürfen zwei Erschließungsprinzipien angeboten; die Konzepte 1001, 1003 und 1005 verfügen über eine Haupteerschließungsspanne mit Ringstraßensystem, die Konzepte 1002 und 1004 über eine nördliche Spange und nach Süden verlaufenden Stichstraßen (Hofbildung, Wendehammer). Bei allen Entwürfen außer 1002 wird die Kriegersiedlung über eine im Norden befindliche Erschließungsstraße angebunden. In den Entwürfen 1001 bis 1003 werden 42, in 1004 44 und in 1005 49 Wohneinheiten angeboten. Abschließend führte Herr Kellerer folgendes aus:

- Für eine an der nördlichen Planungsgrenze verlaufende Straße müssen auch von den nördlichen Anliegern Erschließungsbeiträge geleistet werden.
- Die Nutzung der Straßen fällt bei den Entwürfen sehr unterschiedlich aus; insbesondere bei den Entwürfen 1001 und 1005 stellt die Straße eine reine Verkehrsfläche dar und eignet sich dadurch weniger als Aufenthalts-, Spiel- oder Begegnungsbereich. Sie wird entweder von parkenden Autos eingesäumt oder weist Ausfahrten auf.
- Die Gesamtfläche der Baugrundstücke ist in diesem Stadium nicht das Maß der zu erzielenden Verkaufserlöse. Bei den Entwürfen 1004 und 1005 entfallen Grundstücke für die Kinder-einrichtung, die Lösungen 1001, 1002 und 1003 enthalten Kompensationen.
- Die Wendemöglichkeit von Müllfahrzeuge ist durch Stellplatz-Zonen vor den Garagen beim Entwurf 1004 stark eingeschränkt
- Der Entwurf 1002 weist eine sehr klein verbleibende Grünfläche auf, dies ist unter anderem, wie einer großzügigen Durchgrünung den konsequent dargestellten Doppelgaragen je Wohneinheit geschuldet.

Im Anschluss trugen die Fachjuroren ihre ausführlichen Beurteilungen für jede Arbeit vor und stellten sich für Fragen zur Verfügung. Nach gründlicher Abwägung votierten sie für die Lösung 1002, die trotz nicht unerheblicher Schwachpunkte eine vielversprechende Grundkonzeption und ein gutes Entwicklungspotential aufweist. Es gelingt eine auf die Örtlichkeit bezogene und maßstäblich richtige Dichte zu entwickeln.

Die Grünräume, Ortsrandgestaltung, sowie die Baustruktur lassen ein unverwechselbares, konzeptionell hochwertiges zukünftiges Wohnquartier erwarten.

Dringend zu überarbeiten sind der Verlauf der nördlichen Querspanne und die Anbindung an die Kriegersiedlung, sowie die aufgefallene Abstandsflächenproblematik im Bereich der Wohnhöfe.

Mehrheitlich wollte sich der Ausschuss der Empfehlung noch nicht anschließen, bzw. durch Ausschluss oder Präferenz festlegen. Lediglich Bgm. Brilmayer und StR. Goldner empfahlen die Konzepte 1003 und 1004 schon jetzt aus der engeren Wahl aus zu schließen, wobei sich StR Goldner und StRin Warg-Portenlänger bereits für den Entwurf 1002 aussprachen.

Abschließend wurde im Technisch Ausschuss vereinbart, die heutige Präsentation den einzelnen Mitgliedern zu kommen zu lassen. Bis zum nächsten TA am 12.10.11 sollen sich die Fraktionen über alle Entwürfe beraten, um dann Ziel führend im Verfahren weiter zu kommen.

## **TOP 8.**

### **Bebauungsplan Nr. 88.2.1 Innenstadt Ebersberg**

#### **a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### **b) Satzungsbeschluss**

**TA 05.07.11, TOP 4**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**



Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wurde auf die nächste Sitzung verschoben.

**TOP 9.  
Verschiedenes**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Hierzu gab es keine Meldungen.

**TOP 10.  
Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Aus der Mitte des TA wurde darauf hingewiesen, dass Wasser in den Stadtsaal läuft.

Frau Warg-Portenlänger bat um Überprüfung, ob im Bereich der in der Bahnhofstraße aufmarkierten Parkflächen das Halteverbot für die Zeit von 6 bis 9 Uhr noch erforderlich sei.

Auf Anfrage aus dem Ausschuss informierte die Verwaltung, dass die Parkplätze am Familienzentrum nicht entfallen sollen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 22:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 11.08.2011

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1,2 u. 5, 7), Bumann (TOP 3,4, 8-10), Weisheit (TOP 6)  
Schriftführer/in