

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 11. Oktober 2011

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: TOP 1-5 Fischer, Bumann 6-8, 10-11

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		

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

TOP 1.

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenmauer am Grundstück FINr. 2753, Gmkg. Ebersberg, Eggerfeld 17

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach den qualifizierten Bebauungsplänen Nr. 48 und 109. Der Antragsteller beabsichtigt als Abgrenzung zum Kinderspielplatz nach Norden eine Gabionenwand zu errichten, maximale Höhe 2 m, Länge 5 m, mittig an der Grundstücksgrenze. Laut Grünordnungsplan sind Maschendrahtzäune, H = 0,80 m zulässig. Die Maßnahme erfordert eine Befreiung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (nach BayBO sind Einfriedungen bis H = 2 m verfahrensfrei), städtebaulich bestehen keine Bedenken und Nachbarbelange werden nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor. Des Weiteren ist zu bemerken, dass an der Grundstücksgrenze des Spielplatzes eine ca. 2,5 m hohe Hecke gepflanzt ist.

Es wird empfohlen der Befreiung zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Zudem ist kein Bezugsfall zu befürchten, da es sich bei vorliegender Maßnahme um einen nicht zu vergleichenden Einzelfall handelt.

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

TOP 2.**Voranfrage zur Anbringung einer Balkonüberdachung auf eine Dachterrassen-Wohnung auf dem Grundstück FINr. 3034, Gmkg. Ebersberg am Erich-Zmarsly-Platz 3**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 141.1.

Für das oberste Geschoß ist ein Terrassengeschoß festgesetzt, es ist eine Befreiung erforderlich. Die Nutzung der Dachterrasse wird durch die Maßnahme deutlich optimiert, es sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft feststellbar. Durch die Befreiung werden weitere Bezugsfälle geschaffen, die jedoch unter vorgenannter Darstellung auch vorstellbar wären. Die Ausführung soll in filigraner Stahl/Glaskonstruktion erfolgen. Eine eventuelle Überschreitung der Abstandsflächen ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Unter diesen Voraussetzungen könnte die Befreiung im Rahmen eines Bauantrages in Aussicht gestellt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die erforderliche Befreiung, sowie das Einvernehmen unter den vorgenannten Voraussetzungen in Aussicht zu stellen.

TOP 3.**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 303, Gmkg. Ebersberg in der Abt-Häfele-Straße 13**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB Innenbereich, dem Gebot der Einfügung. Laut genehmigtem Vorbescheid sind zwei Einfamilienhäuser zulässig. Vorliegender Antrag beinhaltet ein Einfamilienhaus mit den Maßen 7,7 x 16 m, zwei Vollgeschoßen mit flach geneigtem Dach. Der Stellplatznachweis wird durch drei Stellplätze (Doppelgarage und ein Stellplatz) erbracht. Lage und Maß des Wohngebäudes fügen sich ein und sind städtebaulich vorstellbar.

Die an der Grundstücksgrenze konzipierte Doppelgarage fügt sich nicht ein. Sie stellt einen Ausreißer gegenüber den benachbarten Nebengebäuden / Garagen dar. Diese sind alle um 1,50 m von der Grenze eingerückt.

Es wird empfohlen das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Des Weiteren soll die Verwaltung beauftragt werden mit dem Bauwerber die Abtretung eines 1,50 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Abt-Häfele-Straße zum Ausbau und Errichtung eines Gehsteiges zu verhandeln.

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

TOP 4.**Kreisklinik Ebersberg;****Bauantrag zur Erweiterung des provisorischen Parkplatzes an der Münchener Straße auf den Grundstücken****FINr. 807/3; 807/4; 807/5; 807/6**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Kreisklinik Ebersberg beantragt den Bau von 36 Parkplätzen zwischen dem für die Dialyse genutzten Gebäude und den vorhandenen Parkplätzen. Aktuell wird die Fläche nicht genutzt. Das Vorhaben soll den durch den Neubau des Parkdecks entfallenen Parkraum ersetzen. Gleichzeitig wird beantragt, die Wertstoffinsel im Westen der Stellplätze zu erweitern. In Absprache mit der Verwaltung soll die Wertstoffinsel östlich der ESSO Tankstelle aufgelöst werden und die fehlenden Kapazitäten hier abgedeckt werden.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der vorgestellten Planung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 5.**Kreisklinik Ebersberg;****Bauantrag zur Errichtung eines provisorischen Parkplatzes an der Pfarrer-Guggetzer-Straße auf den Grundstücken****FINr. 822; 822/13; 840/8**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Kreisklinik Ebersberg beantragt die Errichtung von 48 Stellplätzen. Bei Berücksichtigung der vorhandenen 16 Stellplätze in diesem Bereich entstehen 32 neue Parkplätze. Damit können die durch den Bau des Parkdecks wegfallenden Stellplätze an dieser Stelle, sowie an der Münchner Straße ersetzt werden. Aus Immissionsschutzgründen ist vorgesehen, zu den Grundstücken im Norden, eine Holz-Sichtschutzwand zu errichten.

Aus der Mitte des Stadtrates wurde gefragt, ob nicht das Grundstück des zukünftigen Ärztehauses als Parkplatz dienen könnte. Die Verwaltung informierte, dass dieses Vorhaben ebenfalls in Kürze begonnen werden solle und das Grundstück daher wohl nicht zur Verfügung stehe. Weiterhin beantragte ein Stadtrat, dass der Parkplatz nach Möglichkeit lediglich befristet bis zur Fertigstellung des Parkdecks genutzt werden solle. Nachdem dieser Vorschlag im Gremium des Technischen Ausschusses auf Zustimmung stieß, schlug die Verwaltung vor, diesen Antrag dem Landratsamt mit der Bitte um Befristung weiterzuleiten.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der vorgestellten Planung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Die Genehmigungsbehörde wird ersucht, eine Auflage mit einer befristeten Nutzung zu erteilen.

TOP 6.**Vorstellung der Machbarkeitsstudie zur Aufstockung von Doppelhäusern in der Haggemiller-, Abt-Williram-, Candid-Huber-Straße (Anlage 1)**

öffentlich

Sachverhalt:

Auslöser für vorliegende Machbarkeitsstudie war die Anfrage eines Bauwerbers zur Aufstockung seiner Doppelhaushälfte um ca. 1,60 m.

Um die Homogenität des Quartiers zu gewährleisten wurde eine Bebauungsstudie mit zwei Varianten erarbeitet. Unabhängig vom Nachbargebäude können die Haushälften an den Straßenseiten um ca. 1,75 m, an den Gartenseiten um ca. 1,60 m aufgestockt werden.

Diese Maße gewährleisten die gesetzlichen Abstandsflächen. Jedem Hauseigentümer wäre so ermöglicht, sukzessive die Aufstockung durchzuführen. Im ausgebauten Endzustand besäßen dann alle Gebäude wieder die selbe Optik. Die Variante 2 unterscheidet sich durch einen Rücksprung im Grundriss, wie im 1. OG vorgesehen. Der Vorteil besteht darin, dass bei dieser Art Loggia die Räume über Fenster bzw. Fenstertüren belichtet werden und auf Dachflächenfenster verzichtet werden kann.

Nach kontroverser Diskussion war der Tenor im Gremium des TA mehrheitlich, dass im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien die eventuell erst mit der Zeit entstehende optische Einheitlichkeit der Gebäude in Kauf genommen wird.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie soll die Blaupause für alle zukünftigen Aufstockungswünsche der Hausbesitzer in diesem Gebiet darstellen.

Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dass auf der Grundlage der vorliegende Machbarkeitsstudie mit den beiden Varianten in Zukunft die Gebäude aufgestockt werden können.

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 88.2.1 Innenstadt Landratsamt;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

TA 05.07.11, TOP 4

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des technischen Ausschusses vom 05.07.2011 wurde ein Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ebersberg im vereinfachten Verfahren gestellt. Das Landratsamt Ebersberg will um dringenden Raumbedarf auf eigenem Grund und Boden und im Bereich des heutigen Landratsamtes abdecken zu können, den vorhandenen Langbau auf der Nordseite erweitern. Das heute vorhandene Parkdeck soll, da es baufällig geworden ist, abgebrochen werden. In einem Ersatzbau soll eine Registratur und einige Büros untergebracht werden. In der obersten Ebene, 1.OG, soll ein Parkdeck errichtet werden. Der Bau- raum entlang der Eichthalstraße orientiert sich am Bestand und insgesamt wurden 2 Vollgeschosse, plus ein zurückspringendes drittes Vollgeschoss, festgesetzt.

In der Sitzung des technischen Ausschusses am 05.07.2011 wurde gleichzeitig der Einleitungs-; Billigungs-; und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erarbeitung des Umweltberichts konnte deshalb abgesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3, Abs. 2, sowie § 4, Abs. 2, wurde vom 03.08.2011 – 05.09.2011 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger der öffentlichen Belange sind nunmehr abzuwägen und zu beschließen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Landratsamt Ebersberg
2. Kabel Deutschland GmbH
3. E.ON Bayern AG
3. Erdgas Südbayern
5. Deutsche Telekom
6. Stadtbauamt Ebersberg – Wasserentsorgung
7. Stadtbauamt Ebersberg – Wasserversorgung -entsorgung
8. Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft
9. Stadt Ebersberg – Behinderten Beauftragter

1). Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme v. 08.09.2011

Sachverhaltsdarstellung aus bauaufsichtlicher Sicht:

1. In Abschnitt „A-Festsetzungen durch Planzeichen“ sind die Zahlenwerte der Beispiele bei den Punkten 5,6 und 9 mit den Planzeichen abzugleichen.
2. In der Planzeichnung ist im Erweiterungsbereich nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Das Planzeichen ist zu entfernen oder entsprechend abzuändern.
3. Laut Punkt A6 ist die festgesetzte GF für einen ganzen Bauraum anzugeben. Die angegebene GF und GR des Verbindungsbaus sollte deshalb zur GF bzw. GR des Hauptgebäudes addiert werden.
4. Unter Punkt B1 wird eine Festsetzung ergänzt. Es wird empfohlen, die Fassung des Bebauungsplans anzugeben, auf die sich die Änderung bezieht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Abschnitt A werden die Zahlenwerte der Beispiele jeweils mit denen der Planzeichnung

angepasst. Das Planzeichen für ein Vollgeschoss im Erweiterungsbereich wird entfernt und mit Höhenfestsetzungen gearbeitet. Die GR und GF des Verbindungsbaus werden zu den gesamten GR und GF hinzugezählt und die Fassung, auf die sich die Änderung bezieht, wird ergänzt. Damit werden alle Änderungswünsche redaktionell ergänzt.

Sachverhaltsdarstellung aus immissionsschutzfachlicher Sicht:

Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Ferner werden technische Erläuterungen zum Immissionsschutz gegeben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.

Sachverhaltsdarstellung aus naturschutzfachlicher Sicht:

Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Sachverhaltsdarstellung aus der Sicht der Abfallwirtschaft:

Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Ferner werden technische Erläuterungen zur Abfallbeseitigung gegeben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Sachverhaltsdarstellung der Verkehrsbehörde:

Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Sachverhaltsdarstellung aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung:

Der Treppenabgang / Weg an der Nordgrenze zur AOK in Richtung Veterinäramt / Stadtmitte ist als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt. Diese sollte entfallen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Da der Weg mit der Bebauung des Grundstückes FINr. 50/43 seine Bedeutung verliert, ist eine planungsrechtliche Regelung nicht mehr zwingend erforderlich. Die Herausnahme des öffentlichen Weges stellt jedoch eine veränderte Planung dar und kann deshalb nicht auf redaktionellem Wege geschehen. Eine wiederholte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wäre erforderlich. Daher soll eine Regelung zwischen der Stadt Ebersberg und dem Landkreis Ebersberg gefunden werden, die diesen Sachverhalt regelt.

Stadtrat Goldner bekräftigte nochmals seine ablehnende Haltung zum Vorhaben insgesamt.

Die Verwaltung empfahl, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorgestellten Beschlussvorschlägen abzuwägen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen

- 2). Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 08.09.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationsanlagen befinden, wird gebeten, diese bei der Planung und Bauausführung nicht zu verändern und zu beschädigen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme von Kabel Deutschland wird zu Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.
- 3). E.ON Bayern, Stellungnahme vom 10.08.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen das Planungsvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch Bestand gesichert und Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen werden sind im Bauvollzug zu beachten.
- 4). Energie Südbayern GmbH, Stellungnahme vom 09.08.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen.
- 5). Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme v. 16.08.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationsanlagen befinden wird gebeten, diese bei der Planung und Bauausführung nicht zu verändern und zu beschädigen.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zu Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.
- 6). Stadt Ebersberg – Wasserentsorgung / Stadtbauamt, Stellungnahme v. 02.09.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Ferner werden technische Erläuterungen betreffend Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbau im Rahmen von baulichen Umsetzungen gegeben.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Stadt Ebersberg – Stadtbauamt werden zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.
- 7). Stadt Ebersberg – Wasserversorgung Rohrnetz Stellungnahme v. 10.08.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Ferner werden technische Erläuterungen zum Rohrnetz gegeben.
Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Stadt Ebersberg – Wasserversorgung/Rohrnetz werden zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.
- 8). Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft, Stellungnahme v. 14.08.2011
Sachverhaltsdarstellung:
Von Seiten der Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen.

9). Stadt Ebersberg – Behinderten Beauftragte, Stellungnahme v. 08.09.2011

Sachverhaltsdarstellung:

Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stimmten den vorgestellten Abwägungen mit 8 : 1 Stimmen zu und fassten mit 8 : 1 Stimmen den Satzungsbeschluss.

TOP 8.

Erneute Vorstellung des Plangutachten - Doktorbankerl;

a) Entscheidung für eine der vorgestellten Varianten

b) Einleitungsbeschluss

TA 20.09.11, TOP 7

(Anlage 2)

öffentlich

Sachverhalt:

Architekt Kellerer vom Büro Kellerer und Kellerer stellte nochmals kurz die fünf Entwürfe, 1001 bis 1005, mit deren Stärken und Schwächen vor. Im Anschluss wurde von jeder Fraktion das Ergebnis ihrer Beratungen dargestellt.

StR Schuder für die CSU-Fraktion

Die CSU-Fraktion votiert für die Variante 1002 und will für die weitere Planung folgende Anregungen geben:

Die beiden nordöstlichen Doppelhäuser sollen zugunsten der KiTa aufgegeben werden.

Das "Toteisloch" einschließlich Grünzug soll soweit als möglich erhalten werden

Die restlichen vier Doppelhäuser im Norden sollen wegen der Durchblicke als Einfamilienhäuser konzipiert werden.

Drehung der Einfamilienhäuser, statt Ost / West -Ausrichtung in Nord / Süd - Ausrichtung

Ausfahrtstraße in die Rosenheimer Straße wie im Entwurf 1001 vorrangig einmünden lassen.

StRin Platzer für die SPD-Fraktion

Die SPD-Fraktion votiert für die Variante 1002 und will für die weitere Planung folgende Anregungen geben:

Die beiden nordwestlichen Doppelhäuser sollen zugunsten der KiTa aufgegeben werden,

Drehung der Einfamilienhäuser, statt Ost / West -Ausrichtung in Nord / Süd – Ausrichtung.

Die Grundstücksgrößen sollen verkleinert werden, dafür mehr Grundstücke anbieten.

StR Goldner für die Grünen-Fraktion

Die Grünen-Fraktion votiert für die Variante 1002 und will für die weitere Planung folgende Anregungen geben:

Drehung der Einfamilienhäuser, statt Ost / West -Ausrichtung in Nord / Süd - Ausrichtung (wegen Sonnenseite).

Die beiden nordöstlichen Doppelhäuser sollen zugunsten der KiTa aufgegeben werden, wobei die KiTa auch entfallen kann (Keine Option).

Das im Grünzug befindliche Haus soll entfallen, Grünzug eventuell erweitern.

StR Heilbrunner für die UWG-Fraktion

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Bedenken und Nachbarbelange werden nicht beeinträchtigt, da die erforderlichen Nachbarunterschriften vorliegen.

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

b) [REDACTED]

Das Bauvorhaben wurde zurück gestellt und ist für die nächste Sitzung des Technischen Ausschusses vorgesehen.

TOP 11. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Stadtrat Goldner erkundigte sich nach dem Planungsstand für den neuen Wertstoffhof und des Tierheims. Bürgermeister Brilmayer sagte zu, sobald neue Erkenntnisse vorliegen, diese mitzuteilen.

Stadträtin Platzer erkundigte sich nach dem Fertigstellungstermin des Kindergartens St. Benedikt. Bürgermeister Brilmayer informierte, dass nach seinem Kenntnisstand der Bau bis Ende des Jahres fertig gestellt werden solle.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:10 Uhr

Stadt Ebersberg, den 24.10.11

Brilmayer
Sitzungsleiter

Schriftführer/in: TOP 1-5 Fischer, TOP 6-8,10-11 Bumann