

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 12. Juni 2012

Sitzungsleiter: 2. Bürgermeister Ried
Schriftführer/in: Bumann, Fischer

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 2. Bürgermeister Ried die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 1.

Ortsbesichtigung;

Mittelschule Ebersberg- Generalsanierung und Erweiterung;

Vorstellung des Baufortschrittes und künftige Maßnahmen durch das AB Garbe

öffentlich

Sachverhalt:

Das Architekturbüro Garbe und Garbe führte die Mitglieder des Technischen Ausschusses und die anwesende Öffentlichkeit über die Baustelle der Mittelschule Ebersberg. Hierbei erläuterte Herr Garbe und Bauleiter Schmid die Maßnahmen der letzten Zeit sowie die unmittelbar bevorstehenden Arbeiten. Besichtigt wurden unter anderem die Klassenräume des Alt- und Neubaus sowie der neu entstandene Anbau des Lehrerzimmers. Direktor Bär lobte den Bauablauf und die Organisation der Baustelle.

TOP 2.

██████████;

Bauantrag zur Errichtung eines Fahnenmastens auf dem Grundstück FINr. 50/26, Gmkg. Ebersberg, Eichthalstraße 1

öffentlich

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines 8,25 Meter hohen Fahnenmastes aus Aluminium in der nordwestlichen Ecke seines Grundstückes. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Innenstadt“ und der Werbeanlagensatzung der Stadt. Laut Werbeanlagensatzung ist die Anbringung bedruckte Textilien sowie Werbeanlagen über 5 Meter Höhe nicht zulässig. Da das Vorhaben keine Bezugsfälle auslöst, empfahl die Verwaltung dem Ausschuss ihr Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten mit 9 : 0 Stimmen ihr Einvernehmen zum Bauantrag und stimmten einer Befreiung von den Vorgaben der Werbeanlagensatzung zu.

TOP 3.

Voranfrage zur Klärung von Befreiungen zum Bebauungsplan Nr. 180 - Kurt-Rohde-Platz

öffentlich

Sachverhalt:

Das katholische Siedlungswerk beabsichtigt im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 180 „Kurt-Rohde Platz“ ein Wohngebäude zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Westen des Bauraumes eine zwingend einzuhaltende Baulinie, sowie einen Stellplatzschlüssel von 1,2 je Wohneinheit fest. Der Antragssteller möchte mit Hilfe einer Voranfrage mögliche Befreiungen von diesen Festsetzungen abklären. Zum einen beantragt er, den Bauraum um 0,75 Meter nach Westen zu verschieben, um erforderliche Abstandsflächen nach Osten einhalten zu können. Zum anderen beabsichtigt er für 23 Wohneinheiten, davon 4 frei vermietbar und 19 Altenwohneinheiten 18 Stellplätze in der Tiefgarage zu errichten.

Die städtische Stellplatzsatzung fordert für ein Gebäude mit Altenwohnungen den Nachweis von 0,2 Stellplätzen. Demnach wären 12 Stellplätze für das Vorhaben ausreichend. Da der Antragssteller bei der aktuell vorliegenden Planung auf zusätzliche soziale Nutzungen verzichtet, könnte der Nachweis von 18 Stellplätzen mit der künftigen Nutzung einen verminderten Stellplatzbedarf (0,8 WE) plausibel erscheinen lassen. Die Verwaltung empfiehlt die beiden Befreiungen in Aussicht zu stellen.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ortsplanerisch sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

StR Riedl kritisierte die Verringerung der Stellplätze. Vom restlichen Gremium wurden die beantragten Befreiungen aus rechtlichen oder sozialen Gründen befürwortet.

Nach eingehender Beratung stellten die Mitglieder des Technischen Ausschusses mit 7 : 2 Stimmen dem Katholischen Siedlungswerk die beantragte Befreiung vom Stellplatzschlüssel des Bebauungsplan Nr. 180 „Kurt-Rohde Platz“ in Aussicht.

Einer Befreiung von der festgesetzten zwingend einzuhaltenden Baulinie im Westen des Bauraumes stimmten die Ausschussmitglieder einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.

TOP 4.

Antrag auf Nutzungsänderung : Umbau von Lagerräumen zu einem Waldhort auf dem Grundstück FINR. 1425/3. Gmkg. Ebersberg, Sportparkstraße 5

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbepark“. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO 1977 sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan schließt die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht aus. Die Verwaltung empfahl den Mitgliedern des Technischen Ausschusses ihr Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen.

Die Mitglieder des Ausschusses erteilten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen ihr Einvernehmen zum Bauantrag.

TOP 5.**Bauantrag zur Errichtung eines Therapieraumes am Gebäude Grafinger Platz 2, (Moossteffl), FINr. 40, Gmkg. Ebersberg**

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste Sitzung des Technischen Ausschusses vertagt.

TOP 6.**Neubau eines Wohngebäudes mit 9 Sozialwohnungen auf dem Grundstück FINr. 240, Gmkg. Ebersberg, Sieghardstraße 6**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist Teil des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da die benachbarten Baukörper ein vergleichbares oder höheres Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Das Bauamt des Landratsamtes teilte der Verwaltung mit, dass gemäß Artikel 6 Bayerischer Bauordnung keine Abstandsflächen erforderlich sind, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese Vorschrift ist in diesem Fall anzuwenden. Der Vorstandsvorsitzende der Diakonie Rosenheim Herr Selnesky erläuterte das Konzept der Einrichtung. Wohnungslose sollen über einen längeren Zeitraum in der Einrichtung aufgenommen und betreut werden. Zu diesem Zweck wurde das Gebäude vor einigen Jahren vom Landkreis erworben. Ein ähnliches Projekt gäbe es in der Gemeinde Kirchseeon und man habe gute Erfahrungen damit. Insgesamt fördere der Freistaat den Bau solcher Einrichtungen mit etwa 1.650 Euro je m² Nutzfläche. Dies schränke den Handlungsspielraum entsprechend ein. Der verantwortliche Architekt Herr Wallishauser stand für Rückfragen ebenfalls zur Verfügung. Aus der Mitte des Ausschusses wurde bemängelt, dass der Tagesordnungspunkt nicht als Bauantrag erkennbar war und somit falsch geladen wurde. Als Kompromiss schlug Sitzungsleiter stellvertretender Bürgermeister Ried vor, den Tagesordnungspunkt nochmals in der nächsten Sitzung des Technischen Ausschusses zu behandeln. So könnten sich die Fraktionen informieren und beraten und gegebenenfalls Anregungen zur Gestaltung vorbringen. Ein Teil des Gremiums war mit dieser Vorgehensweise nicht einverstanden, da es dem Antrag mit der vorliegenden Information der Verwaltung das Einvernehmen zum jetzigen Zeitpunkt bereits erteilen könnte. Rechtlich ist eine fristgemäße Beratung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10. Juli möglich.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen mit 6 : 3 Stimmen, den Tagesordnungspunkt nochmals in der nächsten TA Sitzung zu beraten.

TOP 7.**Vorstellung der Machbarkeitsstudie zum Einbau von Gauben an den Einzelhäusern am Paetoriusbogen im Bebauungsplangebiet Friedenseiche V**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses im Mai wurde ein Bauantrag für die Errichtung von Dachgauben abgelehnt. Gleichzeitig wurde beantragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, um

eine städtebaulich verträgliche Gestaltung sicherzustellen. Mit der Erstellung der Studie wurde das Architekturbüro Feirer-Kornprobst beauftragt. Die Studie dient künftigen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Friedenseiche V als Grundlage.

Der Geltungsbereich der Machbarkeitsstudie umfasst den Bereich der Einzelhäuser mit Zelt-dächern im Baugebiet Friedenseiche V. Grundsätzlich sollten zwei Dachgauben je Gebäude zulässig sein. Es werden zwei Gestaltungsvorschläge gemacht:

Planungsvorschlag A ermöglicht eine echte aufgesetzte Gaube, zurückgesetzt mit durchgehender Traufe mit Tonnendach oder alternativ mit Schleppdach.

Planungsvorschlag B sieht einen quergiebelartigen Dachaufbau mit einer durchgehenden Außenwand mit Schleppdach oder alternativ einem Tonnendach vor.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde vorgeschlagen, nur zwei gegenüberliegende Gauben zuzulassen und ausschließlich den Planungsvorschlag A zu ermöglichen. Andere Mitglieder des Ausschusses lehnten jegliche Änderungen des Bebauungsplanes ab.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen mit 7 : 2 Stimmen die Machbarkeitsstudie mit der Vorgabe, dass die Gauben gegenüberliegend anzuordnen sind und ausschließlich der Planungsvorschlag A zur Anwendung kommt.

TOP 8.

Beteiligung der betroffenen Gemeinden zur 22. Änderung des FNP -Gewerbegebiet Parsdorf westlich und östlich der Gruber Straße- der Gemeinde Vaterstetten gem. § 4 Abs. 2 BauGB

öffentlich

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Vaterstetten hat in seiner Sitzung am 03.02.2011 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Parsdorf, westlich und östlich der Gruber Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten und erstreckt sich über das Gebiet zwischen der Bundesautobahn A94 im Norden, der verlängerten östlichen Grundstücksgrenze der an der Münchener Straße gelegenen Bayrischen Blumenzentrale im Osten, der Kreisstraße EBE 5 (Münchener Straße) im Süden und dem an der Heimstettener Straße gelegenen Möbelhaus Segmüller im Westen. Der für die überörtliche Straßenanbindung erforderliche Geltungsbereich befindet sich zwischen der nördlichen Auffahrt auf die Bundesautobahn A94 (Ausfahrt Parsdorf) im Osten und der Heimstettener Straße ab Brückenbauwerk über die Autobahn in nördlicher Richtung im Westen. Der Geltungsbereich (farbige Umgrenzungen) ergibt sich aus dem Lageplan (siehe Anlage).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Gewerbegebiet Parsdorf westlich und östlich der Gruber Straße sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Im Zeitraum vom 31.05.2012 bis einschließlich 06.07.2012 soll nun die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Gemeinde Vaterstetten bittet um eine Stellungnahme bis zum 06.07.2012.

1.) Nutzungskonzept – Bauflächen

Der gemeinsam mit der Verwaltung und dem Investor entwickelte Rahmenplan bildet die Grundlage für die Bauflächenausweisung im Planungsgebiet. Im folgenden wird die Planungskonzeption des Rahmenplanes erläutert:

Das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet Parsdorf soll im östlich anschließenden Planungsgebiet sinnvoll ergänzt werden. Durch eine bewusste Verteilung von Nutzungen und unter Anknüpfung an das bereits bestehende Gewerbegebiet gilt es, Cluster zu bilden, und Synergien entstehen zu lassen. In diesem Spannungsfeld soll ein ansprechender, nachhaltiger Branchenmix entstehen. Hierfür ist es erforderlich, flexible Grundstücksgrößen zu ermöglichen, damit so-

wohl Betriebsgrundstücke mit mehreren Hektar Fläche als auch kleine Einheiten entstehen können.

Die vorhandenen Nutzungen werden dabei berücksichtigt und in die Konzeption einbezogen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem hohen Besucherverkehr von Außen sollen in der Nähe der Autobahnanbindung entstehen, um eine Beeinträchtigung des Wohnortes Parsdorf durch Verkehr zu minimieren. Einzelhandelsnutzungen, die auch der Nahversorgung der Bewohner von Parsdorf dienen, sollen in fußläufiger Entfernung zur Ortschaft Parsdorf vorgesehen werden. An der Nahtstelle des Gewerbe- und Sondergebietes zur Ortslage Parsdorf soll kleinteiliges Gewerbe mit Handwerksbetrieben entwickelt werden. Diese sind auch geeignet, einen baustrukturellen Übergang zwischen großflächigen Gewerbebauten und kleinteiligen Wohngebäuden von Parsdorf herzustellen. Gleichzeitig sollen diese auch durch Einschränkung der Emissionen einen verträglichen Übergang zur Wohnnutzung schaffen.

Die innere Erschließung der geplanten Gewerbe- und Einzelhandelsflächen erfolgt neben den umgelegten überörtlichen Straßen (EBE 17 und EBE 5) durch einen Ringschluss zwischen den beiden neu geplanten Kreisverkehrsplätzen. Die östlichsten Gewerbegrundstücke werden durch einen Stich an diese Ringstraße angeschlossen. Ein Verkehrsleitsystem stellt sicher, dass in Zeiten höchster Verkehrsbelastung eine Benutzung der Nordspange erfolgt und somit eine Überlastung der Hauptverkehrsknotenpunkte verhindert wird.

Neben einem leistungsfähigen Straßennetz nach Vorgabe der Verkehrsuntersuchungen soll ein von der Hauptstraßenführung unabhängiges Fuß- und Radwegenetz entstehen. Dieses bindet an die bereits bestehenden Wege aus der Ortschaft Parsdorf sowie der angrenzenden freien Natur und Landschaft an. Eine innere fußläufige Haupteerschließungsachse in West-Ost-Richtung hat zum Ziel, die wichtigen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen attraktiv und auf kurzem Weg miteinander zu verbinden und so das Binnenverkehrsaufkommen zu reduzieren. An die Wege sollen Freiflächen für die Erholung und attraktive Nutzungen angegliedert werden. Damit wird die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des gesamten Gewerbe- und Sondergebietes sowohl für die Besucher als auch die Mitarbeiter qualitativ gesteigert.

Die wichtigen Radverkehrsverbindungen in Richtung Grub / Poing und Neufarnbleiben erhalten und erfahren durch die Verlegung der EBE 17 und EBE 15 eine Aufwertung. Aufgrund der differenzierten Straßen- und Wegeführung entstehen innerhalb des Plangebietes unterschiedlich repräsentative Standorte, die für die unterschiedlichen Werbe- und Repräsentationsansprüche einzelner Betriebe geeignet sind. Auf dieser Grundlage erfolgt die Darstellung folgender Baugebiete im Planungsgebiet:

Mischgebiete

zur Integration und planungsrechtlichen Sicherung von bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen als Folge von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben im „ehemaligen“ Außenbereich

Gewerbegebiete

zur Bereitstellung von Bauflächen für nicht erheblich störende gewerbliche Nutzung diverser Branchen

Sondergebiete Einzelhandel

zur Versorgung der Bewohner von Parsdorf insbesondere mit Gütern des täglichen aber auch mittelfristigen Bedarfs und Abrundung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Vaterstetten sowie zur Abrundung der bereits vorhandenen, überörtlich bedeutsamen Strukturen



2.) Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalplan München ist als Ziel formuliert, dass die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München die Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung des Nahbereichs in städtebaulich integrierten Lagen stärken sollen. Darüber hinaus können geeignete Siedlungsschwerpunkte auch zur Deckung des gehobenen Bedarfs in Frage kommen. „Einzelhandelsgroßprojekte sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen“ (Regionalplan München Ziel 2.5.3.2).

Sofern Einzelhandelsgroßprojekte auch zentrenrelevante Sortimente anbieten, sollen diese vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen entstehen. Summen- und Agglomerationseffekte sind zu beachten.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen gut an den ÖPNV angeschlossen sein und bestehende bzw. zu erwartende Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur beachten. In Randlagen sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Waren des nicht täglichen Bedarfs nur dann zugelassen, wenn nachweislich in der Gemeinde kein städtebaulich integrierter Standort vorhanden ist. Die Gemeinde Vaterstetten geht davon aus, dass es sich bei den geplanten Standorten für die Einzelhandelsgroßprojekte um eine städtebaulich integrierte Ortsrandlage handelt. Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine über die Darstellung als „Sondergebiete Einzelhandel“ hinausgehenden Festsetzungen erfolgen, bleibt insbesondere eine rechtsverbindliche Festsetzung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Insofern ist auch eine abschließende Beurteilung der Höheren Landesplanungsbehörde bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziff B II. 1.2.1.2. (Z) LEP für die Abwägung der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die Gemeinde geht im Übrigen auf Grund der gutachterlichen Aussagen der BBE Handelsberatung GmbH in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Vaterstetten vom 16.12.2011 davon aus, dass die landesplanerischen Vorgaben grundsätzlich eine Entwicklung von Sondergebieten für Einzelhandel in der vorgesehenen Größenordnung ermöglichen. Für zwei der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Sondergebietsflächen wurde Mitte März ein Raumordnungsverfahren eingeleitet.

3.) Stellungnahme der Verwaltung

Das derzeit durchgeführte Raumordnungsverfahren überprüft die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Fachmarktzentruns. Es ist anzunehmen, dass in jedem Falle das Fachmarktzentrum in größerem Umfang zentrenrelevante Sortimente anbieten wird. Diese Sortimente sollen im Sinne der Vorgaben der Raumordnung vorrangig innerhalb städtebaulich integrierter Lagen entwickelt werden. Einzelhandelsgroßvorhaben sollen ebenso an den ÖPNV angeschlossen sein.

Das Vorhaben befindet sich an der Autobahn A 94 nördlich des Ortsteils Parsdorf. Nach Berechnung der Verwaltung umfasst die gesamte Ausweisung für das Sondergebiet „Einzelhandel“ eine Fläche von ca. 10,6 ha. Die Größe der Siedlung weist weder die Kaufkraft noch die Kundenfrequenz auf, um das beschriebene Vorhaben in den Siedlungsbereich zu integrieren. Ein leistungsfähiger Anschluss an den ÖPNV ist ebenso nicht vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung. Es wird empfohlen, die Ausweisung der beiden Sondergebiete für Einzelhandel abzulehnen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss folgten der Empfehlung der Verwaltung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen und beschlossen eine entsprechende Stellungnahme an die Gemeinde Vatterstetten abzugeben.

TOP 9.

Verschiedenes;

Bauantrag zum Abriss einer Garage, dafür Neubau einer Einliegerwohnung sowie Anbau Erker und Wintergarten am Gebäude Hochstraße 46, FINR. 800/15, Gmgk. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 12

Das Hauptgebäude wird um eine ebenerdige Wohneinheit nach Westen erweitert. Laut Stellplatzsatzung werden drei Stellplätze errichtet. Vom Bebauungsplan Nr. 12 sind folgende Befreiungen erforderlich:

- begrüntes Flachdach anstatt Satteldach (21 – 32°),
- Überschreitung der südlichen Baulinie beim Anbau um ca. 3 Meter,
- Überschreitung der südlichen Baulinie beim Wintergarten um ca. 3 Meter.

Die Verwaltung empfahl den Ausschussmitgliedern, den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Auf Nachfrage aus der Mitte des Ausschusses erläuterte die Verwaltung, dass dieser Bauantrag keine Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig mache, da der nördliche Teil des Grundstücks eine Nachverdichtung immer noch zulasse.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses erteilten die erforderlichen Befreiungen mit 9 : 0 Stimmen und gaben ihr Einvernehmen zum Bauantrag.

TOP 10.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Stadträtin Rauscher schlug vor, rund um den Egglburger See weitere Möglichkeiten für die Entsorgung von Hundekot aufzustellen. Die vorhandenen Tonnen seien oftmals voll oder nicht ausreichend. Die Verwaltung sagte zu, diesen Vorschlag zu prüfen.

Stadtrat Schuder informierte, dass an der Ausfahrt Am Priel zur Eberhardstraße die Sträucher die Sicht versperren und eine Verkehrsgefährdung darstellen. Die Verwaltung sagte zu, diese Stelle entsprechend zu mähen und zurückzuscheiden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:26 Uhr

Stadt Ebersberg, den 28.03.2012

Ried
Sitzungsleiter

Schriftführer/in