

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 14. Mai 2013

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Bumann, Fischer

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 Schuder	Mitglied	X		
SR Warg-Portenlänger	Mitglied	X		vertritt SR Platzer
SR Platzer	Mitglied		X	vertreten durch SR Warg-Portenlänger

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

TOP 1.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 301, Gmkg. Ebersberg, Kapellenweg

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz. Das Baugrundstück liegt im Innenbereich. Ein weiteres Wohnhaus würde sich gemäß § 34 BauGB einfügen. Das Vorhaben entspricht dem Antrag vom Februar 2013 (Akt 5/2013), der aufgrund nicht gesicherte Erschließung abgelehnt wurde. Beim vorliegenden Antrag erfolgt die Anfahrt nicht über den zu schmalen nördlichen Kapellenweg, sondern von Westen über das Baugrundstück. Das Baugrundstück kann bei Umsetzung dieser Planung als erschlossen betrachtet werden. Es wird empfohlen, bei einer beabsichtigten Grundstücksteilung Dienstbarkeiten für Zufahrt und Versorgungsleitungen ins Grundbuch eintragen zu lassen oder den Zufahrtsbereich als Gemeinschaftsgrundstück herausmessen zu lassen.

Unter der Bedingung, dass die Zufahrt, wie in der eingereichten Planung dargestellt, hergestellt wird, kann dem Vorbescheidsantrag zugestimmt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

TOP 2.

██████████

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1389T, Gmkg. Oberndorf, Rinding 23

öffentlich

Sachverhalt:

Der Vorbescheidsantrag bezieht sich auf die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Das Gebäude soll innerhalb der Außenbereichslückenfüllungssatzung errichtet werden. Allerdings ist dies nicht mehr maßgebend, da Rinding mittlerweile als Innenbereich zu sehen ist.

Erschließung:

Das Grundstück grenzt im Norden an einen öffentlichen Feld- und Waldweg, der für die wegemäßige Erschließung ausreicht.

Der Trennwasserkanal endet ca. 24 m vor dem künftigen Baugrundstück.

Der Trinkwasserkanal endet ca. 18 m vor dem künftigen Baugrundstück.

Da Wasser- und Kanalleitung nicht bis zum Baugrundstück hingehen, ist eine Erweiterung notwendig. Dies ist aber unproblematisch, da die Leitungen im Wegegrundstück verlegt werden können.

Ergebnis:

Grundsätzlich kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

Der Technische Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben, unter der Maßgabe der gesicherten Erschließung, einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zu.

TOP 3.

██████████

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken FI.Nr. 45, 722/26 und 722/32T, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Str. 4

öffentlich

Sachverhalt:

Bei vorliegendem Antrag handelt es sich entgegen der Ladung um einen Vorbescheid und nicht um einen Bauantrag.

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das Gebäude, bauliches Maß III + TeG (Terrassengeschoß) beinhaltet 22 Wohnungen in variierenden Wohnungsgrößen, die sich folgendermaßen zusammensetzen:

6 x 2-Zi.Whg mit 60 m²

10 x 3-Zi.Whg mit 88 m²

6 x 4-Zi.Whg mit 107 m²

Von den erforderlichen 33 Stellplätzen werden 27 in der Tiefgarage errichtet und 6 oberirdisch.

Davon sind 4 Stellplätze ausschließlich Besuchern vorbehalten.

Als Dachform werden zwei Varianten vorgestellt, in der Variante 1 ein Flachdach, in der Variante 2 ein flach geneigtes Walmdach.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich. Es fügt sich in Art und Maß in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. Beide Dachvarianten sind vorstellbar

Den Baumbestand betreffend fanden Besprechungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadtgärtnerei statt. Der in der Mitte platzierte Großbaum ist mit Fäule befallen und muss baldmöglichst gefällt werden. Baubedingt müssen sieben kleinere Bäume entfernt werden. Der ortsbildprägende Großbaum an der Rosenheimer Straße muss zwingend erhalten werden. Wurzelschutz, sowie Verbau müssen in der Baugenehmigung als Auflage gefordert werden. Der Antragsteller sicherte zu, die entfernten Bäume durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Eine Fußwegeverbindung zwischen Adalberggasse und Rosenheimer Straße ist zugunsten der Stadt durch Vertrag zu sichern. Des Weiteren muss die öffentliche Nutzung des Kinderspielplatzes gesichert sein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen.

Im Technischen Ausschuss herrschte zu Dichte, baulichem Maß, Dachform etc. noch weiterer Beratungsbedarf. Bgm Brilmayer schlug vor das Vorhaben nochmals zur Beratung in die Fraktionen zu geben und in der nächsten TA-Sitzung den Beschluss herbeizuführen.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

TOP 4.

Bauantrag zur Erweiterung eines Lagerplatzes auf dem Grundstück FINr. 2267, Gmkg. Oberndorf, Neuhausen 6

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Lagerplatzes auf dem Grundstück FINr. 2267. Bei der Firma Maillinger handelt es sich um einen Holzhandelsbetrieb. Das Grundstück grenzt an 3 Seiten an öffentliche Feld- und Waldwege. Eine Überprüfung durch das Vermessungsamt hat ergeben, dass einige Grenzsteine schief sitzen oder nicht mehr auffindbar sind.

Der Lagerplatz dient einem forstwirtschaftlichen Betrieb und ist somit gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Die Grenzsteine sollten wieder gerichtet bzw. neu gesetzt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.

TOP 5.

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf den Grundstücken FINr. 794/24 u. - /25, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 42 u. 44

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer Doppelgarage, Breite 6,0 m, Länge 6,5 m, Höhe 2,3 m. Die Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan Nr. 12, ansonsten wäre das Vorhaben verfahrensfrei. Durch Überschreitung der festgesetzten südlichen Baulinie ist eine isolierte Befreiung erforderlich. Die bestehenden Garagen entsprächen laut Antragsteller nicht mehr den aktuellen Fahrzeuggrößen, zudem sei die Aufstellfläche mit 2,5 m vor den Garagen in Anbetracht der guten Sichtverhältnisse ausreichend.

Die Verwaltung beurteilt das Vorhaben wie folgt:

Laut Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich. Die Situation an der Ein- bzw. Ausmündung Ringstraße sowie dem gegenüberliegenden Kindergarten wird nicht als unproblematisch angesehen und daher auf einer Aufstellfläche von mindestens 5,0 m bestanden. Es wird eine entsprechende Umplanung empfohlen. Die die isolierte Befreiung soll nicht erteilt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss die isolierte Befreiung nicht zu erteilen.

TOP 6.

EEinZ Ebersberg; Vorstellung des Werbeanlagenkonzeptes

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Findeisen von Ten Brinke Bayern, die das Werbeanlagenkonzept vorstellte. Insgesamt ist es notwendig, dass die im Einkaufszentrum ansässigen Firmen und Betriebe für die Öffentlichkeit erkennbar und wahr-

nehmbar sind. Das Konzept weicht in mehreren Punkten von der Werbeanlagensatzung der Stadt ab, weswegen die Genehmigung von Seiten des Technischen Ausschusses erforderlich ist. Als Erkennungszeichen des Einkaufszentrums ist ein gelb-grünes Logo entworfen worden, das an der Fassade zur Bahnhofstraße sowie in der Altstadtpassage an den Fassaden Richtung Marienplatz und Landratsamt angebracht werden soll. Eine Auflistung aller Einzelhandelsbetriebe soll dieses Logo am Platz der Ehrenamtlichen und am nördlichen Ende des Zentrums vervollständigen. Einige Ausschussmitglieder kritisierten Farbe und Gestaltung des Logos und regten eine Überarbeitung an.

Innerhalb der Altstadtpassage werben die jeweiligen Firmen an ihren Standorten in ihren eigenen Farben und Formen. Auf Anregung aus der Mitte des Ausschusses soll der grüne Hintergrund der Firma Depot durch eine neutrale Farbgebung angelehnt an die übrigen Schriftzüge ersetzt werden.

Neben den Werbeanlagen an den Gebäuden selbst ist an der westlichen Einfahrt an der Heinrich-Vogl-Straße ein 12 Meter hoher Pylon mit den Logos aller ansässigen Firmen vorgesehen. Dieser Pylon ist abgeschirmt von Bäumen, die noch gepflanzt werden sollen. Bürgermeister Brilmayer schlug dennoch vor, die Höhe der Werbeanlage auf 6 Meter zu begrenzen, um so eine städtebauliche Einfügung zu gewährleisten.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem vorgestellten Werbeanlagenkonzept zuzustimmen unter den Voraussetzungen den Pylon an der Westseite auf 6 Meter zu verringern, den Hintergrund des Logos von Depot neutral zu gestalten und das Erkennungslogo für das gesamte Einkaufszentrum zu überarbeiten. Dieses soll in einer weiteren Sitzung des TA vorgestellt werden.

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 88.3.1 - Innenstadt / Einkaufszentrum;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung

b) Satzungsbeschluss

TA 12.03.13 TOP 06

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 88.3.1 „Innenstadt“ wurde vom Technischen Ausschuss am 12.03.2013 beschlossen und der Auslegungsbeschluss gefasst. Der vorgestellte Entwurf beinhaltet keine Änderung der Grundzüge der Planung. Er übernimmt die Abweichungen und Befreiungen, die im Genehmigungsverfahren erteilt wurden und die keinen Widerspruch von Seiten der Öffentlichkeit erfahren haben.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, ein Planwerk zu erhalten, das auch ordnungsgemäß mit dem derzeitigen genehmigten Planungsstand übereinstimmt und somit als verbindliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dienen kann. Die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.04. bis 03.05.2013 durchgeführt und folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Hochbau
- 1.2 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.4 Gewerbeverband Bayern e.V. München
- 1.5 Deutsche Telekom AG, Bad Aibling
- 1.6 Deutsche Funkturm GmbH, München

2. Keine Einwände/Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Kreisheimatpfleger Markus Krammer, Ebersberg, Schreiben vom 11.04.2013
- 2.2 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 11.04.2013

- 2.3 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 30.04.2013
- 2.4 E.ON Bayern AG, Ampfing, Schreiben vom 02.05.2013
- 2.5 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 08.05.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Landratsamt Ebersberg, SG 41 Bauleitplanung, Schreiben vom 30.04.2013, eingegangen 13.05.2013

Vorab wird darum gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Bebauungsplan in der bekanntgemachten Fassung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken auch in digitaler Form (Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei) zur Verfügung zu stellen.

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird nach Darstellung der Planungshistorie und Darstellung der Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Planungsänderung zur Kenntnis genommen. Mit den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen bestehe Einverständnis. In der Begründung sollten noch die immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen von November 2011, die im Nachtragsbescheid vom 27.11.2011 eingearbeitet worden sind, zitiert werden.

Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Bauvorhaben ein genehmigter Freiflächengestaltungsplan bestehe, dessen grünordnerische Festsetzungen zwingend einzuhalten seien.

Aus der Sicht des Landkreises wird hinsichtlich der Abfallwirtschaft festgestellt, dass keine Einwände vorlägen, aber die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung zu beachten seien. Zudem sei darauf zu achten, dass die Abfallcontainer nicht für Dritte zugänglich seien. Insbesondere wird auf § 12 (Abfälle von Gewerbebetrieben) sowie § 14 Abs. 2 (Abfälle bei Baumaßnahmen) der Abfallwirtschaftssatzung verwiesen.

Abschließend wird festgestellt, dass sich keine Kreisstraßen in dem von der Änderung betroffenen Planungsbereich befänden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise bezüglich Datenübergabe werden zur Kenntnis genommen.

Nach Auskunft der C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, ist das in der Begründung aufgeführte Gutachten die gültige Fassung. Weitere Stellungnahmen sind nicht erfolgt. Immissionsschutzfachliche Stellungnahmen, die im Rahmen des Bauvollzugs zu einzelnen Detailausführungen erfolgt sind, sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Insofern ist keine Änderung des Bebauungsplans oder der Begründung erforderlich.

Ansonsten werden die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.2 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.04.2013

Unter Verweis auf die Stellungnahmen vom 11.10.2010 und 10.11.2010 wird festgestellt, dass die neu geplante „Altstadtpassage“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehe. Die vorliegende Planung entspreche prinzipiell der ursprünglichen Planung. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen überschritten die zulässigen Verkaufsflächenwerte nicht und seien noch raumverträglich zu beurteilen.

Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung der Versorgungsleistung zentraler Bereiche könne somit definitiv ausgeschlossen werden.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin in Einklang stehe.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt,
Schreiben vom 05.04.2013**

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen müsse. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürften Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau seien dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen seien dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage sei nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Stellungnahme:

Eine Regenwassernutzung ist weder in der Planung noch tatsächlich in der momentan im Bau befindlichen Anlage vorgesehen. Insofern wird der Hinweis bezüglich des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**3.4 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München,
Schreiben vom 25.04.2013**

Es wird vorgetragen, dass mit der Planung Einverständnis bestehe, sofern die von der Regierung von Oberbayern ermittelten maximalen Verkaufsflächengrößen in den Festsetzungen berücksichtigt seien.
Mit der Ausweisung des SO Verwaltung bestehe ebenfalls Einverständnis.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau,
Schreiben vom 16.04.2013**

Es wird vorgetragen, dass mit der Planung Einverständnis bestehe.
Die Änderungen an der Bahnhofstraße und Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße würden gesondert mit dem beauftragten Ingenieurbüro abgesprochen

Stellungnahme:

Die geplanten baulichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen Bahnhofstraße sowie Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Insofern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.6 Landratsamt Ebersberg, Öffentliche Sicherheit, Gemeinden, Schreiben vom 22.04.2013

Es wird vorgetragen, dass mit der Planung Einverständnis bestehe.

Ergänzend wird auf die Neugestaltung des Einmündungsbereichs Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße verwiesen, die den Verkehrsfluss verbessere und die Querung für die Fußgänger erleichtere. Ob dies Auswirkungen auf den Bebauungsplan habe, könne nicht gesagt werden.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.7 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.09.2010, Posteingang

Vorab wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die Belange der Feuerwehren des Landkreises Ebersberg zum abwehrenden Brandschutz beurteilt werden und nur auf die bauaufsichtlichen Mindestanforderungen Bezug genommen wird. Die Belange des Sachschutzes werden nicht beurteilt.

I. Flächen für die Feuerwehr

Im Geltungsbereich sind für die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der aktuell gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2 64/2 ist eine Wendemöglichkeit zu schaffen, da die Länge der Valentingasse mehr als 50 m beträgt. Eine Wendeanlage unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Feuerwehr gemäß EAE 85/95 ist denkbar.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Durchfahrt zwischen Bahnhofsplatz über die Altstadtpassage zum Marienplatz möglich ist. Die Fahrbahnbreite muss mind. 3,0 m betragen. Für die jeweiligen Nutzungseinheiten sind zwei bauliche Rettungswege herzustellen, da die Ausbildung eines zweiten Rettungsweges aus Nutzungseinheiten mit Brüstungshöhen von mehr als 8 m nicht möglich ist und die erforderlichen Mindestflächen für die Aufstellung der Fahrzeuge im wesentlichen unterschritten werden. Dies gilt sinngemäß auch für den Baukörper an der Eichthalstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit im Sinne des Art. 5 BayBO sicherzustellen ist, insbesondere auch an den rückwärtigen Gebäudeteilen. Feuerwehrzu- und Durchgänge werden bis zu einer Länge von 50 m und einer Mindestbreite von 5,0 m akzeptiert. Stichzufahrten mit einer Länge von mehr als 50 m erfordern eine Wendeanlage.

II. Löschwasserbedarf

Die Angaben der Arbeitsblätter bezüglich Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Wasserversorgungsanlagen Bereitstellung von Löschwasser des DVGW sind zu beachten. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 100 m betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass im öffentlichen Verkehrsraum weiter Unterflurhydranten oder Überflurhydranten vorzusehen sind. Gemäß Empfehlung des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Der Abstand zwischen den Zugängen baulicher Anlagen und der jeweils nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle 80 m nicht überschreiten, um wirksame Löschmaßnahmen zu ermöglichen. Eine für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min ist zu gewährleisten.

Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Stellungnahme identisch mit der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 88.3 von 2010 ist.

Im Bebauungsplan ist unter C) Hinweise Ziff. 2 darauf hingewiesen, dass die Belange und Anforderungen des Brandschutzes zu berücksichtigen sind, sowie die der Brandschutz durch die Feuerwehr zu gewährleisten ist und die „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten sind. Damit sind im Rahmen der bauleitplanerischen Überlegungen die Belange des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt.

Zudem ist das Bauvorhaben bereits genehmigt und im Bau. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. des Brandschutzkonzeptes sind die Belange des Brandschutzes berücksichtigt und abgearbeitet. Insofern sind weitergehende Festsetzungen oder Angaben im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 23.04.2013

Es wird vorgetragen, dass mit der Planung prinzipiell Einverständnis bestehe. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass neu geplante Handelseinrichtungen auch in Innenstadtbereichen insbesondere in einem ausgewogenen Verhältnis zu den vor Ort gewachsenen Versorgungsstrukturen stehen sollten.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.9 Kabel Deutschland, München, Schreiben vom 23.04.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsanlagen, die in einem beiliegenden Plan dargestellt sind, befinden. Bei Tiefbauarbeiten sind die Kabelschutzanweisungen zu beachten.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf die bereits im Bau befindliche Anlage wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.10 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 02.05.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits zum Bebauungsplan Nr. 88.3 „Innenstadt“ Stellung genommen worden wäre. Die Änderungen der nun vorgelegten Planfassung hätten keine Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Belange. Die Satzung enthalte ausreichende Hinweise zur Wasserwirtschaft. Mit dem geänderten Bebauungsplan bestehe Einverständnis.

Es wird noch auf einen Aktenvermerk zur Baustellenbesprechung vom 25.04.2013 verwiesen, in dem die Versickerung über ein oberflächennahes Rigolensystem beschlossen worden ist.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.11 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg, Schreiben vom 08.04.2013

Es wird vorgetragen, dass die Zufahrtswege zur Tiefgarage und zum Hochdeck großzügig mit absoluten Halteverboten ausgestattet werden sollten, damit ausreichend Flächen für die BOS-Kräfte im Einsatzfall zur Verfügung ständen.

Der Umgriff der Feuerwehranfahrtszonen sollte auch gleich den alten Speicher sowie die Behindertenwerkstätten mit einbinden.

Für die Brandbekämpfung in der TG Ebene 2 reichten herkömmliche Atemschutzgeräte nicht aus. Es müssten mindestens 6 Langzeitatemschutzgeräte sowie ein Hochleistungs-entlüfter zur Entrauchung angeschafft werden. Kostenübernahme evtl. durch den E-Einz-Eigentümer.

Ein verantwortlicher Techniker müsse 24 Stunden (vgl. Kreisklinik, Aldi) für die Feuerwehr erreichbar sein. Es wird darum gebeten, eine verbindliche Aussage über den Betreiber einzuholen.

Auzuweisende Sammelplätze, die bei einer Evakuierung zum Tragen kommen, sollten mit der zuständigen Feuerwehr besprochen werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplans, werden aber an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.12 Tiefbauamt Ebersberg, Schreiben vom 08.04.2013

Kanalisation:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgungsleitung im Bereich des Objektes noch nicht vorhanden bzw. die die ausreichende Kapazität besitzt. Auf die im Erschließungsvertrag vereinbarten Kanalbaumaßnahmen und Regelungen wird hingewiesen. Die Planung ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung mit der Stadt Ebersberg abzustimmen.

Wasserversorgung:

Bezüglich der Wasserversorgung bestehen ebenfalls vertragliche Regelungen. Die Planungen sind mit der Bauabteilung der Stadt Ebersberg abzustimmen.

Straßenbau:

Es wird festgestellt, dass die Erschließung über die Heinrich-Vogl-Straße und Bahnhofstraße erfolgt. Die fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Marienplatz ist entsprechend dem Erschließungsvertrag auszubauen.

Allgemein:

Auf eine enge Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung wird im Sinne einer reibungslosen Abwicklung hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme entspricht wortgleich der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 88.3.vom 07.10.2010. Die vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.13 Polizeiinspektion Ebersberg, Schreiben vom 03.05.2013

Es wird vorab darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Demographie-Studie Deutschland 2020 Ebersberg zu den drei zukunftsfähigsten Landkreisen in Deutschland gehöre. Diese Entwicklung habe auch zwangsläufig Auswirkungen auf die Sicherheitslage.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht werde der dichte Verkehrsfluss, besonders zu Stoßzeiten, um das geplante Gelände gesehenen. Mit der Eröffnung des E-Einz erfolge eine kalkulierte Zunahme des Fahrverkehrs auf dem jetzt schon belasteten Straßennetz der Innenstadt. So stellten die Einmündungen Eichthalstraße / Dr.-Wintrich-Straße, Heinrich-Vogl-Straße / Eichthalstraße, Münchner Straße/ Gärtnerestraße und der Bereich am Rathauseck Unfallhäufungsörtlichkeiten dar. Bei einer Zunahme des Straßenverkehrs sei auch mit einem Anstieg der Unfallzahlen an diesen Stellen zu erwarten.

Als problematisch könnte sich auch die Tiefgaragenzufahrt des E-Einz zur Bahnhofstraße erweisen, da nach aktueller Beobachtung bereits kleine Störungen im Verkehrsfluss zu Rückstauungen in die relevanten Straßen führten. Exemplarisch werde auf den Bereich Marienplatz / Rathauseck verwiesen.

Sobald der Abfluss des Verkehrs aus dem Bereich Marienplatz gestört sei, folge der Rückstau auf die Bahnhofsstraße/ Amtsgerichtskreuzung.

Gleichzeitig werde der Verkehrsstrom über die Eichthalstraße / Dr.-Wintrich-Straße zur Amtsgerichtskreuzung geführt. Hier seien Unterbrechungen des Verkehrsflusses bereits jetzt im Bereich des Bahnhofes zu erkennen, ursächlich sei die häufig frequentierte Fußgängerampel in Verbindung mit den an- und abfahrenden Linienbussen. Fraglich sei, ob ein reibungsloses Ein- und Ausfahren aus der Tiefgarage möglich sei.

Das Heranführen der Fußgänger erfolge über die Altstadtpassage, entweder vom Marienplatz oder von der Bahnhofsseite. Diese Zuwegung sollte als Fußgängerzone ausgestaltet werden, um jeglichen fließenden Verkehr von den Fußgängern fernzuhalten.

Der geplante Anschluss der Valentingasse an das Fußgängernetz mittels Überführung der Heinrich-Vogl-Straße sei bei derzeitigem Verkehrsaufkommen nur durch entsprechende bauliche Maßnahmen, nämlich eine Straßenaufweitung mit Einbau einer Querungshilfe, zu gewährleisten.

Geeignete Radwege zur Erschließung der Altstadtpassage fehlten mit Ausnahme des vorhandenen Fahrradwegs entlang der Dr.-Wintrich-Straße grundsätzlich.

Zusammengefasst stelle das Einkaufszentrum in verkehrlicher Hinsicht eine Herausforderung nicht nur für die polizeiliche Aufgabenerfüllung dar.

Aus kriminalpolizeilicher Sicht werde ein steigendes Straftatenaufkommen, insbesondere im Bereich der Sachbeschädigung und Eigentumskriminalität, erwartet.

Es wird eine umfangreiche Beleuchtung und Möglichkeit zur Videoüberwachung empfohlen, ebenso der Einsatz von sog. Kameradummies zur Abschreckung.

In den vergangenen Jahren sei es in der bestehenden Altstadtpassage wiederholt zu Problemen mit alkoholisierten Jugendlichen gekommen. Da diese Probleme auch in Zukunft erwartet würden, werde eine reduzierte Möblierung der öffentlichen Bereiche sowie leicht zu reinigende Wandflächen empfohlen.

Die Ausgestaltung der Tiefgarage sollte hell und transparent wirken, ein Betreten für Unbefugte sollte nicht möglich sein. Offen liegende technische Einrichtungen sollten robust und vandalismussicher ausgeführt sein. Frauen- und Behindertenparkplätze sollten obligatorisch eingerichtet sein.

Im Rahmen des Projektes „Kriminalität und Städtebau“ könne die rechtzeitige Berücksichtigung von moderner Technik und baulichen Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit bereits im Vorfeld helfen, einerseits Geld zu sparen und andererseits die Attraktivität zu erhöhen.

Der Kontakt zu Spezialisten der Kriminalpolizei in Erding könne gerne hergestellt werden.

Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorgetragenen Anregungen und Bedenken zwar wichtige Anliegen darstellen, diese aber entweder nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind oder außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Es wird empfohlen, die Stellungnahme an der Bauherrn / Investor weiterzuleiten sowie bei Bedarf im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und stimmt einstimmig mit 9:0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zu

Anschließend beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9:0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 88.3.1 „Innenstadt“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 12. 03. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 8.

Bebauungsplan Nr. 188 - Abt-Häfele-Straße Nord;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

b) Satzungsbeschluss TA 09.04.13 TOP 07

öffentlich

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach beschränkter und verkürzter Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB fand bis 06.05.2013 statt.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.05.2013

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Es wird vorgetragen, dass die Bauräume leider nur unwesentlich verkleinert worden wären und mit der neuen Festsetzung des Ortsrandgrüns im Grenzbereich des LSG Einverständnis bestünde.

Da aus den Bebauungsplanunterlagen derzeit nicht geklärt werden kann, wie die Umsetzung der neu aufgenommenen Festsetzungen Nr. 7.8 „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“, Nr. 7.9 „Fläche für Geländeanpassungen“ und Nr. 7.10 „Stützwand“ sich auf das Schutzgebiet auswirke, müsse dies in den Baugenehmigungsverfahren im Detail beurteilt werden. Um Konflikte mit der LSGVO zu vermeiden, werde um Aufnahme des Hinweises „Im Bauantragsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und ihre Vereinbarkeit mit der LSGVO zu prüfen“ gebeten. Dadurch könnten problematische Stützwandhöhen und Auffüllungen einvernehmlich mit der UNB geregelt werden.

Auch die Darstellung der vollständigen Beseitigung des flächigen Gehölzbestandes im LSG sollte der Freiflächengestaltungsplanung vorbehalten bleiben (event. Gehölzumbau, Ersatzpflanzung etc.).

Stellungnahme:

Zur Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht ist anzumerken, dass die Planung auf der Grundlage der Ergebnisse diverser Besprechungen mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert worden ist. Wie aus den Regelungen des Bebauungsplans ersichtlich, sind im LSG keine Stützwände zulässig. Insofern erübrigt sich der Hinweis hinsichtlich der einvernehmlichen Regelung mit der UNB im LSG bezüglich der Stützwände. Ansonsten ist in den Hinweisen des Bebauungsplans sowohl auf das LSG – Hinweis Ziff. 1 und 4 – als auch - Ziff. 7 - auf die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans, soweit er nach der BauVorIV gefordert werden kann, ausreichend hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB und stimmt einstimmig mit 9:0 Stimmen den erläuterten Beschlussvorschlägen zu

Anschließend beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9:0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 188 „Abt-Häfele-Straße Nord“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 09. 04. 2013, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 9.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu wurde nichts vorgetragen.

TOP 10.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer informierte den Ausschuss auf Nachfrage, dass die Turnhalle an der Baldestraße ab Ostern 2014 saniert werde. Es schlug vor, dass Architekt Garbe in der nächsten Sitzung über den Stand der Arbeiten berichten solle.

Weiter wurde berichtet, dass die Kaufverträge für das Baugebiet Doktorbankerl mit den städtebaulichen Verträgen bis Herbst diesen Jahres abgeschlossen werden sollen. Weiterhin soll eine neue Geschäftsordnung nach den Kommunalwahlen im Jahr 2014 dazu genutzt werden, eine umfassende Öffentlichkeitsinformation mittels Internet durch das Ratsinformationssystem sicherzustellen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 20:05 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:13 Uhr

Stadt Ebersberg, den 29.05.2013

Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 610)

Fischer (TOP 1-5)
Schriftführer/in