

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 11. Juni 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 Anhalt	Mitglied	X		für StR Lachner
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		
SR Warg-Portenlänger	Mitglied	X		für StRin Platzer
SR Lachner	Mitglied		X	StR Lachner ab 19.45 anwesend
SR Platzer	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Voranfrage zur Aufstockung des Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 740/22, Gmkg. Ebersberg, Hochfellnstr. 40

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller fragen an, ob ein Aufbau als Kubus auf das bestehende Flachdach an der nordwestlichen Seite ihr EFH um ein Arbeitszimmer erweitern könne. Das Gebäude befindet sich im südöstlichen Teil des Baugebietes Ebersberg Hupfauer Höhe, Bebauungsplan Nr. 40. Das Baugebiet zeichnet sich durch eine geordnete, homogene Bebauung aus. Windmühlenartig orientieren sich die eingeschößigen Gebäude um Atriumhöfe und stellen so ein abgeschlossenes stimmiges Wohnquartier dar. Das bauliche Maß beträgt ein Vollgeschoß, die GRZ und GFZ betragen 0,6. Der angedachte Aufbau würde die Grundzüge der Planung berühren und auch nachbarliche Belange beeinträchtigen. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses singuläre Vorhaben zudem nicht vorstellbar. Im Einvernehmen mit dem Landratsamt wäre daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Bauverwaltung ist der Meinung, dass die Errichtung von Aufbauten die Stimmigkeit des Baugebietes stören würde und empfiehlt zur Wohnraumerweiterung andere Lösungen, wie zum Beispiel den Umbau der Garage und dessen Ersatzbau im Süden zu suchen. Der Verwaltung liegt ein Honorarangebot für die städteplanerischen Leistungen zur Be-

bauungsplanänderung vor. Dieses beläuft sich auf ca. 20.000,-€ und müsste umgelegt werden. Im HH 2013 ist derzeit kein Ansatz enthalten.

Die StRe Mühlfenzl, Goldner und Ried sprachen sich dafür aus, das Baugebiet zu belassen und dessen Charakter beizubehalten. StR Riedl empfahl, in einer Infoveranstaltung alle im Baugebiet Beteiligten zu befragen und so den Bedarf von potentiellen Bauwilligen zu ermitteln. Dann könne abschließend über weitere Vorgehensweisen entschieden werden. Die Verwaltung sagte zu, dies zeitnah durch entsprechende Anschreiben in die Wege zu leiten.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis.

TOP 2.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken FI.Nr. 45, 722/26 und 722/32T, Gmgk. Ebersberg, Rosenheimer Str. 4 TA 14.05.13

öffentlich

Sachverhalt:

Vorliegender Antrag auf Vorbescheid wurde im letzten TA den Fraktionen zur Beratung verteilt. Die einzelnen Fraktionen sprachen sich grundsätzlich für das Vorhaben aus. Wobei seitens der SPD-Fraktion angeregt wurde, statt eines Spielplatzes vom Bauträger einen geeigneten Bolzplatz errichten zu lassen. Als Dachform wurde wie bei der Grünen-Fraktion das Flachdach favorisiert. Die CSU-Fraktion sprach sich für eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme durch einen für die Stadt tätigen Verkehrsplaner, sowie die Hinzuziehung eines Tiefbauingenieurs aus, um die Situation Bahnunterführung / TG-Zufahrt / Einfahrt / Gehweg zufriedenstellend zu lösen. Des Weiteren empfahl sie, die gedachte Baulinie der südlich angrenzenden Gebäude entlang der Straße für die östliche Gebäudekante heranzuziehen. Einig war sich das Gremium den Wohnungen feste Stellplätze zu zuordnen, sowie den ortsprägenden Großbaum durch entsprechende sorgfältige Schutz- bzw. Verbaumaßnahmen zwingend zu schützen (Anmerkung: Dies wird Auflage/ Bestandteil der Baugenehmigung).

Bgm. Brilmayer fasste die Vorgaben folgendermaßen zusammen:

- Überprüfung ob ein Spielplatz und/oder Bolzplatz durch Bauträger errichtet wird
- verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Beratung durch Tiefbauingenieur
- Errichtung eines Fuß- und Radweges für die Öffentlichkeit
- Baulinie der südlichen Bebauung für die östliche Gebäudekante aufnehmen
- Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des ortsprägenden Großbaumes
- Flachdach oder flach geneigtes Walmdach
- jeder Wohnung müssen entsprechende Stellplätze zugeordnet werden

Mit 6 : 3 beschloss der Technische Ausschuss statt eines Flachdaches der Errichtung eines flach geneigten Walmdaches zu zustimmen.

Unter Maßgabe und Einhaltung dieser Kriterien beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Antrag das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3.

Bebauungsplan Nr. 192 - Bahnhofstraße Nord;

a) Einleitungsbeschluss

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss FA 21.08.12

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer berichtete einleitend, dass es dem Bauwerber gelungen sei, mehrere Grundstücke entlang der Bahnhofstraße zu erwerben. Diese Grundstücke werden nun mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf überplant. Der Vertreter der Verwaltung erläuterte, dass der Bebauungsplanentwurf ein Vorhaben festsetze, dem der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 21.08.2012 bereits als Bauvoranfrage das Einvernehmen erteilt habe. Die aktuelle Planung

lässt sich nach Süden weiterführen, ähnlich wie es der genehmigte Vorbescheid vorsieht. Da sich die geplante Tiefgaragenzufahrt teilweise im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Entwurf sieht einen Bauraum mit einer maximalen Wandhöhe von 9,50 Meter vor. Das Gebäude hält zu seinen nördlichen und südlichen Nachbarn die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung ein. Der südliche Nachbar hat ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht über das beplante Grundstück und fährt auf dem Deckel der zukünftigen Tiefgarage auf sein Grundstück. Das Vorhaben wird von Süden erschlossen und nutzt topographisch das vorhandene Plateau. Der integrierte Grünordnungsplan setzt eine private Grünfläche mit dem vorhandenen Baumbestand fest. Insgesamt entspricht die Festsetzung als Mischgebiet der Eigenart der näheren Umgebung und kann innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Auf Fragen aus der Mitte des Ausschusses informierte die Verwaltung, dass die Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße mit den künftigen Abbiegespuren die beiden neuen Tiefgaragenzufahrten zum Einkaufszentrum und zu diesem Vorhaben ausreichend sei. Die Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt nach Süden sei städtebaulich wünschenswert, da dadurch das Zentrum Ebersbergs entlastet werde. Die Blickbeziehung zur Kirche ist gewährleistet, da sich an der Höhe des Baukörpers im Vergleich zum Vorbescheid nichts verändert habe.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasst einstimmig mit 9:0 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 "Bahnhofstraße Nord".

Der Technische Ausschuss billigt mit 9:0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wird mit 9:0 Stimmen beauftragt, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

TOP 4.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 185 -Doktorbankerl;

a) Einleitungsbeschluss zu 185.1

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Technische Ausschuss beschloss im vergangenen Jahr den Bebauungsplan für das Baugebiet Doktorbankerl. Hierbei wurde die konkrete Nutzung im Westen entlang der Rosenheimer Straße offen gelassen und lediglich ein allgemeines Wohngebiet mit einem Bauraum festgesetzt. Der Sozialausschuss beschloss, an dieser Stelle keine Einrichtung für eine Kinderbetreuung zu errichten. Da die Grundstücke baldmöglichst verkauft werden sollen, ist es notwendig, die Fläche mit konkreten Festsetzungen zu überplanen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht analog zu den weiter östlich gelegenen Parallelstraßen drei weitere Gebäude vor. Die beiden südlichen Gebäude werden als Doppelhäuser mit einer östlichen Baulinie, zwei Vollgeschossen und einem flachen Satteldach festgesetzt. Die nördliche Parzelle ist als Geschosswohnungsbau konzipiert. Hier können vier kleinere Wohneinheiten untergebracht werden. Das Gebäude fügt sich von seinen Ausmaßen in die umgebende Bebauung ein und soll von der katholischen Kirche für die Unterbringung von Erzieherinnen genutzt werden. Laut Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze notwendig. Die Verwaltung schlug den Mitgliedern des Ausschusses einen Stellplatzschlüssel von 1,0 vor, da die Größe der Wohneinheiten keinen hohen Stellplatzbedarf auslöst. Die erforderlichen vier Stellplätze könnten im Osten des Gebäudes nachgewiesen werden. Alternativ könnten 3 Duplexgaragen an gleicher Stelle entstehen. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses stimmten dem verminderten Stellplatzschlüssel und dem Nachweis von 4 Stellplätzen zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg fasst einstimmig mit 6 : 3 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185.1 "Doktorbankerl".

Der Technische Ausschuss billigt mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2013 (Billigungsbeschluss).

Die Verwaltung wird mit 9 : 0 Stimmen beauftragt, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

TOP 5.

Information durch das AB Garbe zum Sachstand Sanierung Mittelschule Ebersberg;

öffentlich

Sachverhalt:

Architekt Garbe vom AB Garbe+Garbe berichtete turnusgemäß über den Sachstand der Generalsanierung Mittelschule, die 2014 abgeschlossen sein muss.

Die wesentlichen Daten stellen sich dar wie folgt:

Trotz vorher nicht bekannter Überraschungen bei der Bestandssubstanz und laufendem Schulbetrieb kommen die Bauarbeiten Zeitplan gemäß voran.

Die Fassaden können in diesem Sommer fertiggestellt werden, des Weiteren die restlichen Klassenzimmer, sowie der Umkleidebereich der Turnhalle (Turnhalle gesperrt ab 22.07.13) Mit den Außenanlagen des westlichen Bereichs wird noch im Juni begonnen und nach den Sommerferien fertiggestellt. Im Anschluss werden die Leitungen des Nahwärmenetzes mit Übergabestationen verlegt, sowie die Außenanlagen des Hauptzugang Süd in Angriff genommen.

Die Sanierung der Turnhalle wird wegen umfangreicherer Maßnahmen durch Auflagen GUV entgegen des Zeitplanes ins Frühjahr 2014 verschoben, der Austausch der Fenster bleibt davon unberührt. Diese zeitliche Verschiebung könnte bei einer möglichen zukünftigen Sanierung des Schwimmbades erhebliche Einsparungen bei Fassaden/Dachmaßnahmen, sowie technischen Installationen bewirken.

Die Kosten befinden sich weiterhin im Kostenrahmen, gemäß Vergaben und Abrechnung wird in 2013 ca 3/4 des Umfangs abgerechnet sein.

Außerdem konnten im Traufbereich des Altbaus bei der Dachsanierung 200 Nistplätze für eine der größten Mauerseglerkolonien im Stadtgebiet hergestellt werden; dies wird vom Vogelschutzbund und der Unteren Naturschutzbehörde mit einer Plakette und einem ansehnlichen Geldbetrag als Anerkennung gewürdigt.

Bgm Brilmayer bedankte sich für die Ausführungen, der Technische Ausschuss nahm den Bericht zustimmend zur Kenntnis

TOP 6.

Verschiedenes;

a) Hochwasserfreilegung

b) [REDACTED]

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstücken FINr. 794/14 und -/25, Gmkg. Ebersberg, Dr. Wintrich-Str. 42 u.44

öffentlich

Sachverhalt:

TOP 6a

Hochwasserfreilegung;

Bürgermeister Brilmayer lobte die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen am Kleinmühl- und Kumpfmühlweiher. Diese haben sich während der vergangenen heftigen Regenfälle ausbezahlt. So sei es zu keinen nennenswerten Überschwemmungen entlang der Ebrach gekommen. Auch die Maßnahme des Absatz- und Sedimentationsbeckens am Priel habe einwandfrei funktioniert.

TOP 6b

_____;

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstücken FINr. 794/14 und -/25, Gmkg. Ebersberg, Dr. Wintrich-Str. 42 u.44

Ein Antrag auf isolierte Befreiung für eine Doppelgarage wurde in der TA-Sitzung am 14.05.2013 abgelehnt. Der Ablehnungsgrund war, dass aufgrund einer nur 2,50 m langen Aufstellfläche kein zweites Fahrzeug abgestellt werden kann.

Der jetzige Antrag sieht die Errichtung eines Doppel-Carports (L: 6,50 m, B: 6,00 m) vor. Das Dach des Doppelcarport ragt bis 2 m hinter die südliche Grundstücksgrenze. Die 5 m hinter der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Baulinie wird somit um 3 m überschritten.

Der Carport ist vorne und hinten offen, so dass zwei Fahrzeuge hintereinander parken können. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

Es wird empfohlen die isolierte Befreiung zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss die isolierte Befreiung.

TOP 7.**Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Auf Fragen aus der Mitte des Ausschusses informierte Bürgermeister Brilmayer, dass die Wasserqualität des Klostersees derzeit sehr gut sei und laufend aktuelle Untersuchungsergebnisse veröffentlicht werden.

Der Wettbewerb für die Kinderbetreuungseinrichtung St. Sebastian seien nach seinen Erkenntnissen nur verschoben worden. Da die Kirche das Verfahren durchführe, könne er keine weiteren Auskünfte geben. Man werde aber nachfragen, wie weit man mit der Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs sei. Der Hort bleibe aber bestehen.

Anschließend wurde über das Parkdeck der Kreisklinik diskutiert. Hier mahnten mehrere Mitglieder des Ausschusses eine raschere Fertigstellung des Gehweges an der Südseite an. Insgesamt wurde die Gebührenregelung kritisiert. So solle es Ziel sein, dass das Parkdeck angenommen werde und das angrenzende Wohnquartier vom Parkverkehr entlastet werde. Stattdessen seien wenig Entlastungseffekte zu erkennen und die angrenzenden Straßen sowie der Parkplatt südlich der ehemaligen B 304 immer noch überlastet. Einige Ausschussmitglieder baten Bürgermeister Brilmayer, Gespräche mit dem Verwaltungschef der Klinik aufzunehmen, um attraktivere Nutzungsbedingungen für Kunden des Parkdecks zu erwirken. Weiterhin wurde die Einführung eines lizenzierten Parksystems überlegt, um die Parksuchenden ins Parkhaus zu locken. Bürgermeister Brilmayer sagte zu, die Vorschläge zu prüfen und den TA hierüber zu informieren.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:26 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.06.2013

Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann TOP 3,4 u. 6,7

Fischer TOP 1,2, u.5
Schriftführer/in