

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 12. Mai 2015

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Spindler

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 Münch	Mitglied	X		für StR Mühlfenzl
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Will	Mitglied	X		für StR Otter
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	
SR Otter	Mitglied		X	

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

TOP 1.

██████████
Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2254, Gmkg. Oberndorf in Neuhausen

öffentlich

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nur zum Teil im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 189 – Neuhausen.

Gem. § 4 dieser Satzung wären Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze könnten auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Wohngebäude stadtplanerisch vorstellbar. Das Landratsamt teilt jedoch die Auffassung, dass das Gebäude nur dann denkbar wäre, wenn 2/3 des Gebäudes innerhalb der Satzung liegen. Dies ist jedoch hier nicht der Fall.

Dem Bauwerber wird im Fall einer Ablehnung durch das Landratsamt Ebersberg empfohlen, innerhalb des Grundstücks FINr. 2254, Gmkg. Oberndorf, das geplante Wohngebäude zu planen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

--

Beschluss:

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben zu.

TOP 2.

Bebauungsplan Nr. 197 - Westlich zur Gass;

a) Vorstellung der Planung

b) Auslegungs- und Billigungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Kreisverband Ebersberg des Bayerischen Roten Kreuzes sucht einen neuen Standort um sich zu erweitern. Der bisherige Standort in der Haggenmillerstraße 9 genügt schon längere Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Dem Ausschuss wird, wie erbeten, die zum 11.11.2014 geänderte Planung für das Grundstück westlich zur Gass durch das Architekturbüro erneut präsentiert (s. Anlage). Dieser Entwurf soll als Grundlage für Festsetzungen im Bauleitplanverfahren dienen.

Diskussion:

Das Planungsbüro Strasser stellt die aktuelle Planung vor.

StR Riedl fragt, ob die angedachte Straßenerweiterung „Zur Gass“ in der Planung berücksichtigt wird. Dies wird durch das Büro bejaht.

StR Ried kann der Planung zustimmen, da die drei maßgeblichen Anregungen durch den Ausschuss nach Reduzierung der Höhe, der Ausbildung eines Satteldaches und der westlichen Eingrünung zum Ortsrand umgesetzt wurden.

StR Goldner fragt die Mitglieder des Gremiums, ob die Begrünung in Form einer Allee umgesetzt werden sollte. Die Mitglieder des Ausschusses sprechen sich gegen eine solche Ausgestaltung aus. Für den Entwurf sei die eher „wilde“ Anordnung der Bäume, wie vorgestellt, die richtige Entscheidung.

Aus der Mitte des Ausschusses kommt die Bitte, die Fassaden nochmals zu überarbeiten, da es sich um die Eingangssituation zur Stadt handelt und die momentan dargestellten Fassaden nicht die gewünschten gestalterischen Qualitäten aufweisen. Herr Strehhuber, als Vertreter des BRK, sichert eine Überarbeitung der Fassade zu.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

-/-

Beschluss:

Mit 10 : 0 fasst der Technische Ausschuss den Auslegungs- und Billigungsbeschluss nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 197 „Westlich zur Gass“.

TOP 3.**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 192.1**

- Bahnhofstraße Nord;

a) Vorstellung der geänderten Planung

b) Einleitungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt

Die Eigentümer der Grundstücke östlich der Bahnhofstraße möchten gerne den Bereich zwischen Amtsgericht Ebersberg bis etwas südlich der Jesuitengasse gemeinsam entwickeln und bebauen. Geplant werden 4 Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage. Grundlage für die Planung soll im weitesten Sinne der noch gültige Vorbescheidsantrag aus dem Jahre 2010 sein. Im Unterschied zu der damaligen Planung soll jedoch nur noch ein Tiefgaragengeschoss anstelle von dreien umgesetzt werden und die Zufahrt soll weiter in den Süden verschoben werden, um die angrenzenden nördlichen Nachbarn (zwischen Jesuitengasse und geplanter Bebauung) nicht zu belasten.

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens soll Anlage 1 darstellen. Das Bauleitplanverfahren ist notwendig, da mittlerweile ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, welcher den neuen Planungswünschen der Antragsteller entgegensteht. Durch die geänderte Erschließungssituation wird auch ein Teil der Bahnhofstraße umgeplant werden müssen.

Beantragt wird daher die Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 192 „Bahnhofstraße Nord“. Der Umgriff ist Anlage 2 zu entnehmen.

Die Planer der Antragssteller stellen den Entwurf dem Technischen Ausschuss vor.

Diskussion

Das Planungsbüro Dinkel, Persch Architekten GmbH stellt die aktuelle Planung vor.

Bgm. Brilmayer empfiehlt den Antragstellern nachdrücklich, einen Verkehrsplaner in das weitere Verfahren mit einzuschalten.

StRin Will erkundigt sich bei den Planern, ob die Ansicht zur Klosterkirche durch den geplanten Querbau vor dem Amtsgericht beeinträchtigt wird. Laut Angabe des Planers ist das geplante Gebäude niedriger als das bereits 2010 bewilligte.

StR Ried wünscht sich eine Aufwertung der Baukörper durch eine entsprechend hochwertige Fassadengestaltung.

StR Will weist auf die Wichtigkeit der Gestaltung der geplanten Arkaden hin.

StR Riedl fragt nach dem Verbleib bestehender Parkplätze entlang der Bahnhofstraße. Diese Frage ist laut Planer noch nicht abschließend geklärt.

Aus der Mitte des Ausschusses kommt die Bitte an die Planer und die Stadtverwaltung, auf einen Ausbau des vorhandenen, sehr engen, Gehweges hinzuwirken. Die Chance soll genutzt werden, diesen Missstand zu beheben.

Beschluss:

1. Mit 10 : 0 fasst der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192.1 „Bahnhofstraße Nord II“.

2. Mit 10 : 0 fasst der Technische Ausschuss den Auslegungs- und Billigungsbeschluss nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr 192.1 „Bahnhofstraße Nord II“ auf Grundlage der vorgestellten Planung.

Haushaltmäßige Auswirkungen:

Keine (Kostenübernahme der Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag)

TOP 4.

**Erstellung einer Datenbank von unbebauten Grundstücken im Stadtbereich;
Antrag der Stadträte Hr. Schulte-Langforth und Fr.Schmidberger**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antrag lag der Ladung als Anlage bei und wird zur Diskussion gestellt.

Diskussion

Aus der Mitte des Ausschusses kommt die Bitte, dass der Antrag durch die Antragsteller erläutert wird.

StR Goldner erläutert den Hintergrund des Antrages. Ziel soll sein, ein Baulückenkataster zu erstellen und die Ergebnisse im Internet auf der Homepage der Stadt zu veröffentlichen. Hierbei soll zwischen Außenbereich und Innenbereich unterschieden werden. In einem zweiten Schritt sollen die Eigentümer angeschrieben werden, ob sie ihr Grundstück entwickeln möchten.

StR Lachner erkennt in den Erklärungen durch StR Goldner keine Übereinstimmung zum vorliegenden Antrag. Er wird diesen daher ablehnen.

StRin Platzer spricht sich gegen den Antrag aus, da der FNP gerade erst novelliert wurde und die Frage, wie viele freie Grundstücke zur Verfügung stehen ausreichend untersucht wurde.

Bgm. Brilmayer merkt an, dass im FNP ohnehin der Anspruch der Stadt formuliert wurde, dass zuerst im Innenbereich verdichtet werden soll, bevor im Außenbereich ausgewiesen wird. Diese Maßgabe wird durch die Stadt bei der Beurteilung von Bauanfragen berücksichtigt und umgesetzt.

StR Schechner und StR Riedl lehnen eine Überplanung von fremden Grundstücken ab. Hieraus könnte leicht für die Eigentümer der Eindruck entstehen, dass diese Planungen dann verbindlich für die Eigentümer werden könnte.

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass der Antrag ohne zusätzliche Personal nicht umgesetzt werden kann, da eine Planung für jedes freie Grundstück durchgeführt werden müsste und weitere Recherchen (z.B. Grundbucheinsicht wegen Dienstbarkeiten etc.) zur Einschätzung des Potenzials notwendig wären. Haushaltsmittel für eine Vergabe dieser Leistungen sind für 2015 nicht eingestellt.

Beschluss:

Mit 10 : 0 stimmt der Ausschuss gegen den Antrag der Stadträte Hr. Schulte-Langforth und Fr. Schmidberger.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

**TOP 5.
Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

**TOP 6.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt gingen keine Wortmeldungen ein.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:13 Uhr

Stadt Ebersberg, den 22.05.2015

Brilmayer
Sitzungsleiter

Spindler
Schriftführer