

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 10. Dezember 2019

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Pfeifer, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Behounek	Mitglied	X		(Vertreter für Philipp Goldner)
SR Gressierer	Mitglied	X		(Vertreter für Martin Schechner jun.)
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Münch	Zusätzliche Einladung	X		ab TOP 4 (19:31 Uhr)
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Bauantrag zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um einen Anbau mit 3 Wohnungen auf der FINr. 1430/2, Gmkg. Ebersberg, Schwabener Str. 23

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten um einen Anbau mit 3 weiteren Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der

Bauweise und nach der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der Nutzung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO). Dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Das geplante Wohngebäude ist gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Das Einfügungsmerkmal nach Art der Nutzung ist somit erfüllt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt es auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebung an. Der Anbau ist mit einer Grundfläche von ca. 93,34 m² und mit einer Firsthöhe von 9,42 m (II + D) geplant. Als Höhen- und Größenvergleichbares Gebäude weist das Bestandsgebäude eine Grundfläche von ca. 128,05 m² und eine Firsthöhe von ca. 10,33 m nach. Demnach fügt sich das Bauvorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die insgesamt erforderlichen 9 Stellplätze (6 WE á 1,5 Stellplätze) werden mit mittels 7 Stellplätzen und einer Doppelgarage (Bestand) auf dem Grundstück nachgewiesen. Allerdings weist die Verwaltung darauf hin, dass die Stellplätze mit einer Länge von 5 m sehr eng bemessen sind und zu befürchten ist, dass hier evtl. Autoteile in den Straßenraum ragen könnten. Demnach ist die Stellplatzanordnung vom Antragsteller zu überarbeiten und das Landratsamt Ebersberg wird insbesondere gebeten, die Stellplatzanordnung der Stellplätze 7-9 zu überprüfen.

Zudem weist die Verwaltung noch auf die erforderliche Verlegung des Hausanschlusses bzgl. der Wasserversorgung hin, da sich die Anschlussleitung derzeit unter dem geplanten Anbau befindet.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um weitere 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück 1430/2 der Gemarkung Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Antrag auf Abtragungsgenehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung auf der FINr. 739/T und auf der FINr. 730/T, Gmkg. Oberndorf, Rindinger Feld

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt wurde die Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung zur Erweiterung der bestehenden Kiesabbaufäche bei Rinding (auf Teilflächen der Flurnummern 739 und 730 der Gemarkung Oberndorf).

Hierbei sind von FINr. 739 der Gmkg Oberndorf ca. 0,64 ha und von FINr. 730 der Gmkg. Oberndorf ca. 5 m² betroffen.

Die Stadt Ebersberg hat am 18.07.2017 die 4. Flächennutzungsplanänderung – Kiesabbaufäche Rinding II beschlossen. Diese Änderung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Ebersberg vom 18.12.2018 gebilligt und festgestellt.

Demnach ist die beantragte Teilfläche des FINr. 739 der Gmkg. Oberndorf in der Konzentrationsfläche für Kiesabbau enthalten, die Teilfläche des FINr. 730 der Gmkg. Oberndorf von ca. 5 m² allerdings nicht.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens bzgl. des FINr. 739 der Gmkg. Oberndorf beurteilt sich somit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, da das Vorhaben wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung und wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung im Außenbereich durchgeführt werden soll, keine öffentliche Belange entgegen stehen und die Erschließung ausreichend gesichert ist (Privilegierung des Außenbereichs).

Das Bauvorhaben auf der FINr. 730 (5 m²) liegt nicht innerhalb der Konzentrationszone und ist deswegen aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig.

Diskussionsverlauf:

StR Mühlfenzl stellte den Antrag über die beiden Beschlussempfehlungen getrennt abzustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag wegen Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung zur Erweiterung der bestehenden Kiesabbaufäche bei Rinding auf einer Teilfläche von FINr. 730 der Gmkg Oberndorf.

10 Ja : 0 Nein

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag wegen Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung zur Erweiterung der bestehenden Kiesabbaufäche bei Rinding auf einer Teilfläche von FINr. 739 der Gmkg Oberndorf.

8 Ja : 2 Nein

TOP 3.

Errichtung einer beidseitig beleuchteten Werbestelle als Hinweis auf versteckt gelegenen Geschäftsbetrieb auf der FINr. 19, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstraße 9

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer beidseitig beleuchteten Werbestelle als Hinweis auf den versteckt gelegenen Geschäftsbetrieb der Apotheke.

Die Werbestelle ist mit 200 cm x 70 cm geplant und soll direkt am Gehweg aufgestellt werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Vorhaben im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB, wonach das Vorhaben zulässig ist, sofern es sich in Maß und Art der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung einfügt. Allerdings liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung, wonach diese Werbeanlage nicht zulässig ist und sich somit auch nicht einfügt.

Das Vorhaben liegt im Umgriff des denkmalrechtlich geschützten Ensemblebereichs „Marienplatz mit Kloster“ – E-1-75-115-1. Das Denkmalensemble wird durch das Vorhaben nach Auffassung der Stadt beeinträchtigt:

Die beantragte Größe der Anlage entspricht in dieser Dimension nicht der städtebaulichen Umgebung des historischen Stadteingangs mit Stadtgarten und Kircheneingang. Im Zusammenhang mit der beantragten Lage vermittelt die Werbeanlage eine nicht ange-

messene Bedeutung der Apotheke im Vergleich zur historischen Ortsmitte Ebersbergs. Die Lage stellt zudem eine Behinderung des Gehweges entlang der Bahnhofstraße dar, der durch die kürzlich errichtete Neubebauung in Zukunft stärker beansprucht werden wird.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht in Aussicht gestellt werden

Diskussionsverlauf:

StRin Behounek stellte fest, dass eine Apotheke sehr wichtig sei und durchaus ein Hinweis notwendig ist.

StR Mühlfenzl regte an, zusammen mit dem Antragsteller nach möglichen Alternativen zu suchen. Erster Bürgermeister Brilmayer wies auf die momentan schwierige Situation aufgrund der Baustelle hin. Nach Angaben der Verwaltung könnte sich die Denkmalschutzbehörde ein Nasenschild vorstellen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung einer beidseitig beleuchteten Werbestelle an der Bahnhofstraße 9, 85560 Ebersberg.

9 Ja : 0 Nein

StR Otter nahm an der Beratung und Abstimmung über diesen Punkt wegen persönlicher Beteiligung nicht teil (Art. 49 GO).

TOP 4.

Fahrradanlage am Bahnhof;

Information zum Sachstand zusätzlicher Fahrradstellplätze am Bahnhof in Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Im Laufe des Jahres 2019 wurde das AB Immich damit beauftragt, die von ihnen geplante und bereits umgesetzte Fahrradabstellanlage, zu prüfen ob und in wie weit diese erweitert werden kann.

Herr Krix hat hierzu einige Varianten erarbeitet.

In der Zwischenzeit, am 24.10.19, hat ein Termin am P + R Platz stattgefunden, der nicht die Fahrradstellplätze zum Thema hatte, sondern die Überbaubarkeit der P + R Flächen. Die hier zur Diskussion vorgestellte Bebauung würde in die bereits vorhandene (im westlichen P + R Platz) Fahrradabstellanlage eingreifen. Daher wird Herr Krix trotz alle dem auch diese Varianten vorstellen, jedoch ist davon auszugehen, dass eine konkrete Überplanung dieses Bereiches erst nach der Abstimmung weiterer Planungen durch die DB, das Landratsamt und die Stadt Ebersberg sinnvoll ist.

Abschließend sollte das weitere Vorgehen besprochen und die folgenden Schritte durch den Technischen Ausschuss beschlossen werden.

Hintergrund sind die weiteren Planungen die notwendig sind, um mit den Fachabteilungen der DB die verschiedenen Varianten auf Machbarkeit zu überprüfen und einen entsprechenden Förderantrag zu stellen.

Diskussionsverlauf:

Nach intensiver Diskussion und Vorschlägen einiger Stadträte, fasste Hr. Bgm. Brilmayer das weitere Vorgehen zusammen.

Anhand der vom Büro Immich vorgestellten Präsentation sollten die Fraktionen sich noch einmal beraten. Parallel dazu sollten Abstimmungsgespräche mit der DB, der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt geführt werden.

Hierbei ist abzuklären, welche Variante zur Ausführung kommen soll und ob eine abschnittsweise Förderung möglich ist. Ebenso sollte geprüft werden, ob die Überplanung des westlichen P+R-Platzes aufgrund anderer Interessen derzeit sinnvoll ist. Wenn ja, sollte auch über den Austausch der bestehenden P+R-Anlage - von einfach zur Doppelstöckigen – verfolgt und mit der Zuschussstelle abgestimmt werden.

Außerdem sollen so viele Fahrradstellplätze wie möglich erstellt werden, aber dadurch keine der vorhandenen Behindertenparkplätze entfallen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt folgendes weiteres Vorgehen:

1. Beratung der verschiedenen Varianten in den Fraktionen.
2. Durchführung von Abstimmungsgesprächen über alle Varianten mit der DB AG, Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt mit dem Ziel der abschnittswise Umsetzung und Klärung einer abschnittswise Förderung. Der Vorschlag von StR Otter, die bestehenden Fahrradstände durch neue, doppelstöckige Anlagen zu ersetzen, soll mit eingebracht werden. Ziel soll jedenfalls die Realisierung möglichst vieler Radstände sein.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitverfahrens für das Gebiets nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pf.-Bauer-Straße

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 08.10.2019, TOP 4, öffentlich. Dem Bauvorhaben wegen Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro auf dem Grundstück FINr. 153, Gemarkung Ebersberg, Ulrichstr. 4a wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Der Vertreter der Antragstellerin geht in seinem umfangreichen Schriftsatz vom 07.10.2019 (vermutlich muss es 07.11.2019 heißen) von der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus.

In dem im Betreff genannten Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, herrscht eine überwiegend gemischte Nutzung vor. Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist somit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Nach der aktuellen Nutzung ist dieses Gebiet als faktisches Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) einzustufen. Unmittelbar nordöstlich der Eberhardstraße, auf dem Gebiet des Hölzerbräugeländes und des Feuerwehrareals sollen im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs die zulässigen Nutzungen städtebaulich neu geordnet werden.

Im Zuge dieser Neuordnung ist es von städtebaulicher Bedeutung auch den vorgenannten Bereich in seiner planungsrechtlichen und städtebaulichen Funktion zu sichern und fortzuentwickeln. Dabei soll die vorhandene gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe (Ladengeschäfte, Büronutzung), kulturelle Einrichtungen usw. erhalten werden und Möglichkeiten eröffnet werden, diese Nutzungen fortzuentwickeln. Hierzu gibt das ISEK der Stadt Ebersberg wichtige Anregungen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des zentralen

Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Dieser Bereich soll durch planerische Maßnahmen in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtstädtische Politik weiter gestärkt werden. Die in Aussicht genommene Nutzung eines Wettbüros passt nicht in die Planungskonzeption der Stadt in diesem Bereich und steht in Widerspruch zur Stärkung und Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, da die in Anspruch genommenen Flächen für den Einzelhandel bzw. für den Dienstleistungssektor dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung auf dem Hölzerbräugelände unmittelbar gegenüber, ist eine Stärkung und Fortentwicklung gerade der verbrauchernahen Grundversorgung sehr wichtig, da auf dem Gelände ca. 90 Wohneinheiten entstehen soll. Planungsziel ist hier u. a. ein Konzept der Stadt der kurzen Wege. Dies bedeutet, dass auf vorhandene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsflächen nicht zugunsten anderer Nutzungen verzichtet werden kann.

Das angestrebte Wettbüro stellt nach Auffassung der Stadt eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte dar. Die Nutzungsbeschreibung, und daran ändert sich auch nichts aufgrund des Schriftsatzes des Rechtsanwaltes der Antragstellerin, erfüllt nicht den Charakter eines Ladengeschäftes (wie z.B. eine bloße Wettannahmestelle, vergleichbar einer Lotto-/Totoannahmestelle), welche nach der Art der Nutzung in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig wäre. Ein Sportwettbüro, wie vom Antragsteller beabsichtigt, ist als eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen und in einem Mischgebiet allenfalls ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Ausgestaltung über diejenige einer bloßen Wettannahmestelle hinausgeht (vgl. Jäde-Dirnberger-Weiss BauNVO, Rn. 19 zu § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Ein Wettbüro oder eine Wettannahmestelle ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Zusammensein Wetten abzuschließen (VG München, Urteil vom 18.07.2016 – M 8 K 15.1211). Insbesondere durch das Anbringen von Bildschirmen, auf denen die Wettangebote bzw. Wettergebnisse live mitverfolgt werden können, lässt im Regelfall den Tatbestand einer Vergnügungsstätte als erfüllt ansehen. Ebenfalls für den Verweilcharakter spricht, das Bereitstellen von Sitzmöglichkeiten und Getränken. Wettbüros sind in dieser Ausgestaltung regelmäßig als kerngebietstypische Vergnügungsstätten (zulässig in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) anzusehen und nicht als Ladengeschäft oder sonstiger Gewerbebetrieb (OVG HH, Urte. Vom 08.06.2016 – 2 E 6/15 N BauR 2016, 2038, 2041; HessVGH, Beschl. Vom 25.08.2008 – 3ZU 454/08). So liegt der Fall hier, wie es auch im Schriftsatz des Rechtsanwaltes vom 07.10.2019 beschrieben wird.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten dieser Art sind, wie bereits oben ausgeführt, im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein nicht, allenfalls ausnahmsweise zulässig. Ob eine solche Ausnahme zulässig ist, muss einer wertenden Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung aller gebietsprägenden Faktoren unterzogen werden. In diesem Teil des Mischgebietes überwiegt nach einer örtlichen Erhebung der Verwaltung die Wohnnutzung. Der Bereich westlich der Eberhardstraße, nördlich der Ulrichstraße, südlich der Pfr.-Bauer-Straße sowie östlich der Kindertagesstätte St. Sebastian ist zum überwiegenden Teil von Wohnnutzung geprägt. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich in diesem Gebiet ausschließlich auf die Erdgeschosse der Anwesen Ulrichstraße 4a, und Ulrichstraße 2, alle anderen Nutzungseinheiten werden als Wohnung genutzt. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ulrichstraße sind die gewerblichen Nutzungen auf die jeweiligen Erdgeschosse beschränkt. In den darüber liegenden Geschossen ist vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden.

Die vorhandenen Nutzungen sind geprägt von typisch innerstädtischen Einzelhandels-, Handwerks- und hochwertigen Dienstleistungsanbietern (Raumausstattung, Bekleidung, Immobilienmakler, Spielwaren, Versicherungsleistungen, Ärzte, Presse, etc). In den

Obergeschossen darüber finden sich vorwiegend Wohnnutzungen. Unmittelbar nordwestlich des geplanten Vorhabens liegt die Kindertagesstätte St. Sebastian sowie dem Vorhaben gegenüber, das „Alte Kino“, das eine weit über Ebersberg hinaus bedeutende und wichtige kulturelle Einrichtung der Kabarett- und Kleinkunstszene ist. Bauplanungsrechtlich ist diese Einrichtung als Anlage für kulturelle Zwecke einzuordnen (vgl. Decker in Jäde/Dirnberger, BauNVO, RdNr. 17 zu § 4a BauNVO).

Das geplante Vorhaben würde eine Entwicklung in Gang setzen, die eine nachhaltige Veränderung des Gebietscharakters zu Folge hätte (sog. „Trading-Down-Effekt“). Durch die Ansiedlung eines Wettbüros ist durch die Verdrängung bzw. durch den Rückgang von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt zu befürchten. Die Beeinträchtigungen müssen dabei nicht bereits eingetreten oder konkret zu befürchten sein. Es ist gerade die Aufgabe der Bauleitplanung, vorsorgend die städtebauliche Entwicklung so zu regeln, dass ein Entstehen von Beeinträchtigungen von vorne herein gerade vermieden wird. Somit ist es aus Sicht der Stadt ausreichend, dass Anhaltspunkte vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass ein Trading-Down-Effekt durch das Zulassen eines Wettbüros in diesem Gebiet entstehen könne. Diese Anhaltspunkte wurden bereits oben dargestellt.

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen Planungsziele soll für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, damit keine der bisher vorhandenen Nutzungen ein zu großes Gewicht erlangt, gerade im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnentwicklung auf dem Hölzerbräu- / und Feuerwehrareal. Gebietsunverträgliche Nutzungen, wie insbesondere kerngebietstypische Vergnügungstätten, sollen gemäß § 9 Abs. 2 b) BauGB ausgeschlossen werden um in dem Gebiet einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zu vermeiden.

Weiterhin sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächen und Höhenentwicklung) getroffen werden. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Hölzerbräugelände von Bedeutung, da hier entlang der Eberhardstraße eine neue Raumkante entstehen wird und die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Ulrichstraße dieser Entwicklung angepasst werden soll.

Das Verfahren kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pfr.-Bauer-Straße.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

1. Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet zur Steuerung der Nutzungseinheiten, damit keine der bisher vorhandenen Nutzungen ein zu großes Gewicht erlangt.
2. Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen
3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.**Bebauungsplan für das Gebiets nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pf.-Bauer-Straße;
Erlass einer Veränderungssperre**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt verwiesen. Auf ausführlichen Sachvortrag wird insoweit verzichtet. Der Technische Ausschuss hat für das Gebiet nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pfr.-Bauer-Straße den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Zur Sicherung der Planung

1. Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet zur Steuerung der Nutzungseinheiten, damit keine der bisher vorhandenen Nutzungen ein zu großes Gewicht erlangt.
2. Ausschluss von gebietsunverträglichen Nutzungen
3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung

wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Das Sicherheitsbedürfnis besteht darin, dass aufgrund des vorliegenden Antrags auf Nutzungsänderung für die FINr. 153, Gemarkung Ebersberg, die künftigen Planungsvorstellungen der Stadt insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung sowie der städtebaulichen Ziele zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ nicht mehr umsetzbar wären.

Für den Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre sind die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 1 BauGB gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gefasst. Er ist noch ordnungsgemäß bekannt zu machen. Eine konkrete Planungsabsicht der Stadt liegt vor. Diese ist erforderlich, da die Stadt mit der Bauleitplanung etwas positiv gestalten muss. Ein Erlass der Veränderungssperre allein aus dem Grund, ein an sich zulässiges Vorhaben zu verhindern, wäre eine verbotene Negativplanung und wäre weiterhin unter dem Lichte des Artikel 14 GG nicht haltbar.

Zur hinreichenden Konkretisierung der städtischen Planungsabsichten wird auf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im vorangegangenen Tagesordnungspunkt verwiesen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts vor, folgende Satzung zu beschließen:

Satzung

der Stadt Ebersberg über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pfr.-Bauer-Straße

vom....

Auf Grund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Stadt Ebersberg folgende Satzung:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pfr.-Bauerstraße, wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das gesamte Bebauungsplangebiet.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1.) Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen:

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird.*
- 2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Änderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.*

(2.) Im Übrigen gilt § 14 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Ulrichstraße, westlich der Eberhardstraße und südlich der Pfr.-Bauerstraße die vorgelegte Satzung über eine Veränderungssperre.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

**Bebauungsplan Nr. 122.1.1 - Gewerbepark;
Aufstockung einer Lagerhalle um ein Geschoss sowie Erweiterung des Bauraumes zum
Anbau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr. 1429, Gemarkung Ebersberg,
Schwabener Straße / Am Forst;
Änderung des Aufstellungsbeschlusses; TA vom
09.07.2019**

öffentlich

Sachverhalt:

In der vorgenannten Sache wurde am 09.07.2019 der Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung gefasst. Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Zulassung zur Aufstockung des bestehenden bzw. genehmigten Gewerbegebäudes um ein Geschoss. Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe beträgt 11,0 m, geplant ist eine Wandhöhe von 15,9 m. Ein Bebauungsplanverfahren wurde bislang noch nicht eingeleitet.

Der Eigentümer beabsichtigt nun an das beantragte Lagerhaus auf FINr. 1429 einen Büroanbau zu errichten. Hierfür muss das ursprünglich geplante Gebäude verlängert werden. Dies bedeutet, dass die ursprünglich an der Nordwestseite geplanten oberirdischen Stellplätze größtenteils entfallen müssen, da für den Lagerhausbetrieb weiterhin eine LKW-Umfahrt erforderlich ist. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf die beiliegenden Planunterlagen wird verwiesen.

Der Bürotrakt soll nach Angaben des Vorhabenträgers folgende Ausmaße haben:

50,5 m x 8,50 m

Fünf Geschosse (E+4) und zwei Untergeschosse

Gesamtnutzfläche ca. 1.890 m²

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss entsprechend der o. g. Planungsabsicht zu erweitern. Der Bebauungsplanentwurf soll dann unmittelbar ins Verfahren gegeben werden.

Diskussionsverlauf:

Nach Auffassung von StR Mühlfenzl entsteht hier etwas Positives aufgrund von guten Verbindungen in der Bevölkerung.

StRin Behounek schloss sich den Ausführungen an und stimmte dem Vorhaben ebenfalls zu. Sie wies nochmals auf die bereits beschlossene Fassadenbegrünung hin.

StR Otter konnte sich den o. g. Ausführungen ebenfalls anschließen, hielt aber an der Ablehnung der Aufstockung fest. Er regte an, die Büronutzung zur Schwabener Straße auszurichten. Insgesamt war er mit dem Bauvolumen nicht einverstanden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vorhaben an das beantragte Lagerhaus, FINr. 1429, Gemarkung Ebersberg, Am Forst, ein Bürogebäude anzubauen.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss entsprechend zu erweitern.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren mit den heute beschlossenen Änderungen durchzuführen.

9 Ja : 1 Nein

**TOP 8.
Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:
Hierzu lagen keine Anträge vor.

**TOP 9.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:
Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 18.12.2019

Brilmayer
Sitzungsleiter

Pfeifer
Schriftführer (TOP 4)

Stöhr
Schriftführer (TOP 1-3, 5-9)

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung

- Vergabe der Ladeinfrastruktur
- Vergabe von Abbruch des alten Schulhauses Oberrorf 4+6