

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 8. Oktober 2019

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

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 Münch	Mitglied	X		(Vertreter für Elisabeth Platzer)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Bauvoranfrage zur Aufstockung des Wohngebäudes mit Carport auf der FINr. 80, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 24

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Aufstockung seines Wohnhauses um ein zweites Obergeschoss. Dadurch ergibt sich eine neue Wandhöhe von 9,49 m auf der Südseite (Straßenseite) und von 8,89 m auf der Nordseite (Gartenseite). Das Gebäude ist mit dem Wohnhaus Dr.- Wintrich-Str. 22 (FINr. 801/3, Gemarkung Ebersberg) an der gemeinsamen Grenze zusammengebaut und bildet dadurch eine Doppelhaushälfte. Als Vater von Drillingen benötigt der Antragsteller nach seinen eigenen Angaben dringend weiteren Wohnraum.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; es liegt im Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht vorliegend einem allgemeinen Wohngebiet. Die angestrebte Nutzung als Wohngebäude fügt sich somit ein. Das Bauvorhaben fügt sich allerdings nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Das geplante Gebäude überschreitet die vorhandene Wandhöhe der angrenzenden Doppelhaushälfte um ca. 3,2 m.

Das Baugebiet sowie die nähere Umgebung, in dem das Grundstück des Antragstellers liegt, ist geprägt von einer kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur in Form einer höchstens zweigeschossigen Reihenhauses- und Doppelhausbebauung. Die Hochhäuser in der Dr.-Wintrich-Str. Nr. 43 – 51 werden nicht mehr als Bezugsgröße herangezogen und bilden einerseits durch die Zäsur der Dr.-Wintrich-Str. und andererseits durch das nach Südwesten abfallende Gelände in dem Bereich eine Trennung und damit eine eigene Einheit nach Süden hin. Es können nur solche Bauwerke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. der näheren Umgebung zugeordnet werden, die für eine nach der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung maßstabbildend sind. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Würde man die Hochhäuser als maßstabbildend heranziehen, könnten auf dem vorgenannten Baugebiet enorme Wandhöhen entstehen, die zu städtebaulichen Spannungen führen würden. Die Aufstockung des Doppelhauses würde eine Entwicklung in Gang setzen, für die die planerischen Vorschriften des § 34 BauGB nicht mehr ausreichend sind. Der Siedlungsbereich mit den bestehenden Doppel- und Reihenhäusern in der Dr.-Wintrich-Str. sowie der Rotwandstraße bestimmt aus städtebaulicher Sicht die Vorgaben für die Einfügekriterien des § 34 BauGB.

Zwischenzeitlich wurde für das Gebiet im Zuge der Planungen zum Personalwohnbau der Kreisklinik, das Nachverdichtungspotential in diesem Quartier im Rahmen einer Studie betrachtet.

Der Architekt Eberhard von Angerer, der für diesen Bereich nach Ansicht der Jury den besten Vorschlag vorgelegt hat, wurde mehrfach mit dem Bauvorhaben von Herrn Ernst befasst. Herr von Angerer hat mehrere Vorschläge erarbeitet, die jedoch alle vom Antragsteller nicht akzeptiert wurden. Die Aufstockung um ein Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von über 9 m wird vom Städteplaner in seinem Schreiben vom 31.01.2019 als städtebaulich nicht akzeptabel angesehen.

Zusammen mit dem Antragsteller wurde das Vorhaben zuletzt am 09.05.2019 im Landratsamt besprochen. Auch von dort wurde eindeutig festgestellt, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Das Vorhaben ist somit in der vorliegenden Form gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes und damit zur Schaffung des benötigten Wohnraums ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Allerdings wurde bereits durch den von der Stadt beauftragten Stadtplaner festgestellt, dass das vorliegende Vorhaben städtebaulich nicht akzeptabel sei.

Zum weiteren Vorgehen empfiehlt die Verwaltung zunächst für den Bereich einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf Grundlage der Nachverdichtungsstudie vom 01.03.2018 zu fassen, mit dem Ziel die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten festzuschreiben.

Mit dem Antragsteller des vorliegenden Vorhabens wären im Zuge des Verfahrens die baulichen Möglichkeiten nochmals im Detail zu besprechen, um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu schaffen.

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 25.09.2019 (E-Mail) bestätigt, seinen Bauantrag solange liegen zu lassen, bis das Bebauungsplanverfahren einen gewissen Stand erreicht hat.

Diskussionsverlauf:

Die Verwaltung teilte mit, dass in Abstimmung mit dem Städteplaner der Bebauungsplanumgriff auf die beiden Anwesen Dr.-Wintrich-Str. 22 und 24 beschränkt wird. Das Doppelhaus nimmt durch seine Proportion und Größe eine Alleinstellung in der Siedlung ein, so dass die bisher erarbeiteten Konzepte für die Nachverdichtung in dem Quartier hier kaum anwendbar sind. Es wurde ein einfacher Bebauungsplan vorgeschlagen, der die überbaubaren Grundstücksflächen, die maximale Wandhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse festsetzt. Ferner sollen noch Angaben zur Dachneigung und Aussagen zur Zulässigkeit von Dachgauben getroffen werden.

StR Otter stellte fest, dass das Thema Aufstockung in diesem Bereich schon früher angesprochen wurde und verwies hierzu auf die weiter östliche liegende „Toskana-Siedlung“. Die Parkplatzanordnung fand er nicht gelungen; es sollte hier über Duplexparker nachgedacht werden.

Dritter Bürgermeister Riedl erkundigte sich nach der Zeitschiene. Die Verwaltung teilte mit, dass die Planung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt dem vorliegenden Bauvorhaben wegen Aufstockung des bestehenden Gebäudes für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit sowie die Neuerrichtung eines Carports auf Grundstück FINr. 801, Gemarkung Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 24, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht zu stellen.

Der Technische Ausschuss fasst einen Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Dr.-Wintrich-Straße, südlich der Rotwandstraße und westlich der Hochriesstraße mit dem Ziel, die möglichen Nachverdichtungspotentiale festzuschreiben. Es soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung auf dem Grundstück FINr. 739, Gmkg. Oberndorf, Rindinger Feld

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Genehmigung zum Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung zur Erweiterung der bestehenden Kiesabbaufäche bei Rinding.

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

Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist es nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern diesem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Insbesondere nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Nach der 4. FNP-Änderung ist das betroffene Grundstück als Fläche für Kiesabbau dargestellt. Die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 2-8 BauGB wurden im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens berücksichtigt. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich folglich aus § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 BauGB.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung zur Erweiterung der Kiesabbaufläche in Rinding zu und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

8 Ja : 1 Nein

StR Schechner nahm an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung nicht teil (Art. 49 GO).

TOP 3.

Neubau des Kindergartens St. Sebastian;

Entscheidung über die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze

öffentlich

Sachverhalt:

Für den Neubau der Kindertagesstätte St. Sebastian an der Pfr.-Bauer-Straße in Ebersberg wurde im Jahre 2014 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. In der Preisgerichtssitzung vom 09.04.2014 wurde der Entwurf des Architekturbüros Wollmann und Mang aus München der erste Preis zuerkannt.

Zwischenzeitlich fanden immer wieder Planungsgespräche auf Verwaltungsebene statt.

Am 11.09.2019 fand im Rathaus eine Besprechung zwischen dem Ersten Bürgermeister dem Architekten, dem Projektsteuerer des Ordinariats sowie der Verwaltung statt. Thema war die Anzahl und die Anordnung der notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben.

In der Wettbewerbsauslobung wurden von den Teilnehmern unter Ziff. 2.4.4 verlangt, den wesentlichen Teils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterzubringen. Im Raumprogramm wurden für das Personal des Familienzentrums 30 Stellplätze festgelegt und für den Hol- und Bringverkehr der Eltern im Straßenbereich der Pfr.-Bauer-Str. weitere 15 Stellplätze.

Insgesamt wären somit 45 Stellplätze nachzuweisen gewesen. Der Wettbewerbsentwurf von Wollmann und Mang sieht eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen vor.

In den Wettbewerbsvorgaben, die im Technischen Ausschuss am 12.03.2013 behandelt wurden, sowie in der Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Hirner & Riehl aus München wurde eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen festgelegt.

Nach einer Aktennotiz des Verfahrensbetreuers vom 20.03.2012 wurde in einer Besprechung zwischen Stadtbauamt und Herrn Dr. Riehl festgelegt, dass die errechnete Stellplatzzahl erkennbar zu gering für den zu erwartenden Betrieb sei.

Allein das Betreuungspersonal für eine 8-gruppige Kita wird mit Praktikanten ca.30 Personen betragen. Hinzu kommen Stellplätze für die erweiterten Nutzungen und das Bildungswerk in welchem etwa 7 Personen tätig sein werden.

Seitens des Bauamtes werden deshalb 30 Stellplätze als bedarfsgerechte Stellplatzzahl angesehen. Diese Stellplätze sollen, unter Ausnutzung des Hanges in einer Tief/Hanggarage an der Ulrichstraße untergebracht werden. Nach Angaben von Herrn Dr. Riehl wurden die 30 Stellplätze dann in das Raumprogramm übernommen. Dieses wiederum wurde mit dem damaligen Vertreter der diözesanen Bauabteilung, Herrn Dr. Wechs abgestimmt und fand so Eingang in die Auslobung.

Rechtlich begründet wurde diese Argumentation mit § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung. Danach ist die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

Aus Sicht der Verwaltung lässt sich jedoch aus heutiger Sicht hier kaum eine besondere Situation ableiten. Diese müsste im Verhältnis zu anderen Kinderbetreuungseinrichtungen dargestellt werden. Ausgehend von einem durchschnittlichen Personalschlüssel von zwei Betreuungspersonen pro Gruppe würden bei einer 8-gruppigen Einrichtung 16 Personen vorhanden sein. Hinzu kämen die sieben Personen aus dem Bildungszentrum. Insgesamt wären somit 23 Personen an Personal anwesend. Dieser Personalstand stellt im Verhältnis zu vergleichbaren Einrichtungen keine Besonderheit dar, so dass hier kein Missverhältnis im Sinne des § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ableitbar ist.

Es ist davon auszugehen, dass ein gewisser Teil des Personals teilzeitbeschäftigt ist und die Stellplätze somit nur stundenweise belegt werden.

Aus der gegebenen Nutzung kann jedenfalls eine Erhöhung der Stellplatzanzahl um mehr als das Doppelte nicht begründet werden und wäre wohl vor dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auch nicht vertretbar.

Eine Durchsetzung der erhöhten Stellplatzanzahl im Baugenehmigungsverfahren dürfte somit kaum erreichbar sein. Weitere Verpflichtungen des Bauherrn, z. B. aus städtebaulichem Vertrag o. ä. sind der Verwaltung nicht bekannt.

In der Besprechung vom 11.09.2019 teilte der Projektsteuerer als Vertreter des Bauherrn mit, dass von der Errichtung einer Tiefgarage aus Kostengründen Abstand genommen wird. Nach seiner Angaben würde die Erzdiözese definitiv keine Tiefgarage errichten. Die Forderung der Stadt nach 30 Tiefgaragenstellplätzen sei zum einen unangemessen und zum anderen nicht rechtskonform. Es würden die Stellplätze errichtet, die nach der aktuell geltenden Stellplatzsatzung erforderlich seien. Hierzu legte der Planer eine Berechnung der erforderlichen Stellplätze vor.

Demnach sind für die Nutzung der Kindertagesstätte folgende Stellplatzzahlen maßgebend:

Anzahl der Kinder	174
Stellplatzschlüssel: je 20 – 30 Kinder/1 Stpl.	
Berechnung:	$174 / 25 = 7$

Familienzentrum:	
Bürofläche:	146 m ²
Stellplatzschlüssel: je 20 – 30 m ² NF / 1 Stpl.	

Berechnung:

$$146 \text{ m}^2 / 25 = 6$$

Somit wären insgesamt 13 Stellplätze nachzuweisen; 15 Stellplätze sollen oberirdisch angelegt werden.

Die Verwaltung hat die Berechnung überprüft. Sie entspricht den Regelungen der aktuellen Stellplatzsatzung. Es wurde der jeweilige Mittelwert gewählt. Würde man jeweils den unteren Wert annehmen, müssten 17 Stellplätze nachgewiesen werden. Rein rechtlich kann die Stadt im Bauantragsverfahren nicht mehr Stellplätze verlangen.

In der Besprechung wurde der Planer gebeten, den Stellplatznachweis möglichst aller Stellplätze oberirdisch an der Pfr.-Bauer-Straße zu prüfen. Der Nachweis wäre gemäß Plan vom 20.09.2019 möglich.

Aus baurechtlicher Sicht wäre der Stellplatznachweis mit dieser planerischen Lösung erfüllt.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Tiefgarage an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung sehr sinnvoll. Die Garage würde in unmittelbarer Nähe zum Marienplatz liegen und könnte einen Beitrag zur Kompensation der künftig am Marienplatz entfallenden Stellplätze beitragen. Weiterhin könnten Stellplätze für das Rathaus, für das Alte Kino usw. geschaffen werden. Zu diesem Zweck hat die Verwaltung die Erweiterung der Tiefgarage vom Architekten Mang untersuchen lassen. Nach dieser Studie würden sich die Kosten pro Stellplatz auf ca. 30.000,- € belaufen. Es könnten je nach Variante zwischen 54 und 76 Stellplätze entstehen.

Diskussionsverlauf:

StR Lachner stellte fest, dass die lange Planungszeit nicht durch die Stadt zu verantworten sei. Er sah eine zentrumsnahe Tiefgarage als Chance. Zur Not müsste die Stadt die Tiefgarage selbst bauen. Dem Rest müsse man wohl notgedrungen zustimmen. Er regte an, im Südwesten, bei der Einmündung des Fußweges in die Ulrichstraße, weitere Stellplätze anzuordnen.

StR Mühlfenzl wollte in dieser Sache nicht so leicht aufgeben. Nach seiner Ansicht besteht hier ein erhöhter Stellplatzbedarf. Er empfahl ein Gespräch mit dem Ordinariat zu führen. Wenn keine rechtlichen Möglichkeiten der Durchsetzung für mehr Stellplätze bestehen, regte er die Anpassung der ohnehin in Änderung befindlichen Stellplatzsatzung an. Eine oberirdische Anordnung von Stellplätzen sei nicht mehr zeitgemäß. Gegenüber der Kreisklinik hätte man für das neue Personalwohngebäude eine Tiefgarage gefordert. Er zog auch die Finanzierung einer städtischen Tiefgarage in Zweifel.

Zweiter Bürgermeister Ried machte deutlich, dass das Gebiet bereits heute durch parkende Fahrzeuge überbelastet sei. Die Beteiligten im Wettbewerb haben sich in stundenlangen Gesprächen intensive Gedanken gemacht. Für ihn kam ein Kosten sparen zu Lasten der Stadt nicht in Frage. Die Tiefgarage soll weiterverfolgt werden. Die Stadt sollte hier mit Nachdruck auftreten.

StR Schechner stellte fest, dass die Mobilität auch in Zukunft bestehen bleiben wird. Man müsse die vorhandenen Flächen und die aktuelle Chance effektiv nutzen. Es sei anzustreben, so viele Parkplätze wie möglich zu schaffen.

StR Lachner bezweifelte, dass weitere Verhandlungen zum Erfolg führen würden. Das Vorgehen sei auch seiner Sicht moralisch problematisch; ein rechtlicher Grund für mehr Parkplätze bestünde allerdings nicht. Er verwies auf die möglichen Folgen, wenn die Kirche gar nichts bauen würde.

StR Münch stellte eine deutliche Diskrepanz zwischen aktueller Planung und dem Wettbewerb fest, sah aber rechtlich kaum Ansatzpunkte. Er verwies auf den SPD-Antrag zur Aufstellung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich der Schule. Entlang des Kindergartens könnten sog. „Kiss-and-Ride-Parkplätze“ (Kurzzeitparkplätze) eingerichtet werden.

Für StR Goldner bestand hier eine einmalige Chance möglichst viele Parkplätze zu schaffen; die Kosten sollten nochmals genauer dargelegt werden. Er vermisste Flächen für Fahrräder und Lastenräder.

StR Otter stimmte den Ausführungen seiner Vorredner zu. In der Satzung sei nur ein Minimum an Stellplätzen festgesetzt. Ein ausreichendes Parkplatzangebot würde einerseits zur Arbeitsqualität beitragen andererseits die Gewinnung von Personal erleichtern.

Dritter Bürgermeister Riedl erkundigte sich, ob die Folgekosten der Kindertagesstätte zu Lasten der Stadt gingen. Er regte an, den städtischen Anteil in Form eines fertigen Kinderhauses auf dem städtischen Grundstück einzubringen. Nach Angaben des Ersten Bürgermeisters sind die Folgekosten für das Gebäude Sache der Kirche.

Erster Bürgermeister Brilmayer fasste das Beratungsergebnis zusammen. Mit dem Ordinariat ist ein Gespräch zu führen in dem die Verwaltung über die Sichtweise des Ausschusses berichtet. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

Unabhängig davon soll eine Tiefgarage unter das Gelände des Kindergartens St. Sebastian gebaut werden. Es soll eine größtmögliche Anzahl von Stellplätzen errichtet werden. Die vorliegende Planungsstudie ist hierzu nochmals zu überarbeiten. Möglicherweise wären diese Stellplätze im Vergleich zum Hölzerbräugelände günstiger zu errichten aufgrund der günstigen Topografie.

Beschluss wurde hierzu keiner gefasst.

TOP 4.

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro auf dem Grundstück FINr. 153, Gmkg. Ebersberg, Ulrichstraße 4 a

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro.

Der Bauwerber beschreibt den Geschäftsablauf wie folgt:

Es sollen täglich (Montag bis Sonntag) von 10:00 - 23:00 Uhr Sportwetten unterschiedlichster Art angeboten, sowie Sportergebnisse live übertragen werden. Es ist eine Theke mit Servicebereich geplant, an der ausschließlich alkoholfreie Getränke ausgegeben werden sollen. Die Sportergebnisse werden live über Wandbildschirme übertragen. An mehreren Terminals erfolgt die digitale Wetteingabe. Für die Besucher besteht kein Zwang zum Wetteinsatz, jeder Gast kann das Angebot der Liveübertragung nutzen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das kein Bebauungsplan existiert. Die Zulässigkeit der Umnutzung eines Ladengeschäftes zu einem Wettbüro beurteilt sich in diesem Fall nach § 34 Abs. 1 BauGB, der u.a. die Einfügung nach der Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung vorgibt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gemeint sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten), in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig.

Die Art der oben beschriebenen Ausgestaltung des geplanten Wettbüros 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 ei-

nem Mischgebiet nicht 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 Wettten 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, Urt. Vom 08.06.2016 – 2 E 6/15 N BauR 2016, 2038, 2041; HessVGH, Beschl. Vom 25.08.2008 – 3ZU 454/08).

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten dieser Art sind, wie bereits oben ausgeführt, im Mischgebiet nicht zulässig. Sollte man zum Ergebnis kommen, es würde sich hier nicht um eine Vergnügungsstätte im Sinne des § 7 BauNVO handeln, so wäre sie dennoch an der beantragten Stelle (FINr. 153, Gemarkung Ebersberg), Ulrichstr. 4a, unzulässig. 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. Damit überwiegt der Wohnanteil in diesem Gebiet, was nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zum Ausschluss der Vergnügungsstätte führt, da diese nur in den Bereichen zulässig wäre, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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.

Auch bei künftigen Planungen in unmittelbarer Nähe (Hölzerbräu) soll die Wohnnutzung weiter verstärkt werden. Auch von einer nicht kerngebietsspezifischen Vergnügungsstätte kann eine störende Wirkung auf die umliegende Wohnbebauung ausgehen, die städtebauliche Spannungen in dem Gebiet auslösen kann.

Das nahegelegene „Alte Kino“ kann als Bezugsfall für eine Umnutzung nicht heran gezogen werden, die Nutzung des „Alten Kinos“ wurde als kultureller Mehrzweckraum genehmigt, welche gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist.

Die Stellplatzprüfung ergibt einen Stellplatzbedarf von 4 nachzuweisenden Stellplätzen. Die geplante Nutzung ist einer Vergnügungsstätte zuzuordnen. (siehe 7.0 – 7.3 der Anlage der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg, pro 20 m³ Hauptnutzungsfläche je 1StPl., mind. 3 StPl.; davon wären 90 % als Besucherstellplätze herzustellen und zu kennzeichnen. Der Antragsteller kann 7 Stellplätze gem. Plan nachweisen. Aus Sicht der Verwaltung kann der Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden, da sich die oben beschriebene Art der Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro auf dem Grundstück FINr. 153 der Gemarkung Ebersberg aus den vorgenannten Gründen nicht zu und verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet Dr.-Wintrich-Straße 43 - 51 zur Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage;

a) Vorstellung der Vorhabenpläne;

b) Einleitungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Im Bereich der Punkthäuser an der Dr.-Wintrich-Str. 45 – 49b soll der vorhandene Gebäudebestand abgebrochen werden und stattdessen ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Das Gebäude soll nach neuesten ökologischen Kriterien mit einer Fassadenbegrünung errichtet werden.

Geplant ist ein Gebäude mit insgesamt 8 Geschossen (E+7). Die Höhenentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Punkthäuser.

Die bauliche Entwicklung ist Ergebnis der Nachverdichtungsstudie vom 01.03.2018. Das Wertungsgremium hat seinerzeit den Beitrag des Büros Dragomir Stadtplanung aus München zur weiteren Bearbeitung vorgeschlagen. Am 12.03.2019 stellte der Antragsteller mit seinem Planer die weiter entwickelten Planungen im Technischen Ausschuss vor. Auf die in den Sitzungsunterlagen beiliegenden Pläne und Erläuterungen wird Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 24.09.2019 (Eingangsdatum beim Stadtbauamt) stellt der künftige Vorhabenträger Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB (siehe Antragsschreiben in den Sitzungsunterlagen).

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Verfahrens liegen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB dann vor, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) verpflichtet hat.

Ein planungsbedürftiges Vorhaben liegt vor. Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – „Südwest Punkthäuser“. Dieser Bebauungsplan lässt die vorgesehene Entwicklung, insbesondere die Höhenentwicklung nicht zu. Die Entwicklung stimmt mit dem städtischen Planungswillen überein (vgl. Nachverdichtungsstudie vom 01.03.2018). Zur bauplanungsrechtlichen Zulassung des Vorhabens ist eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Weitere Voraussetzung ist, das Vorliegen eines Vorhabenträgers, der grundsätzlich jede natürliche oder juristische Person sein kann. Momentan tritt die Eigentümergemeinschaft der Baugrundstücke FINr. 785/7, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /15 der Gemarkung Ebersberg, vertreten durch den Dipl.-Kfm. Jens Schild, als Vorhabenträger auf. Beabsichtigt ist

nach Angaben des Vertreters, für das Vorhaben eine eigene Objektgesellschaft zu gründen. Dies wird derzeit vorbereitet. Grundlage beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass gegenüber der Stadt nur ein Vorhabenträger verantwortlich ist. Wollen mehrere – so wie hier, im Rahmen einer BGB-Gesellschaft – das Gesamtvorhaben gemeinsam verwirklichen und gegenüber der Stadt einstehen, müssen sie die einschlägigen Verpflichtungen entweder gesamtschuldnerisch übernehmen oder es muss einer der Beteiligten im Außenverhältnis allein gegenüber der Stadt auftreten und müssen die Rechtsbeziehungen der Beteiligten im Übrigen im Innenverhältnis geregelt werden (vgl. Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB § 12 RdNr. 12).

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Einleitungsbeschluss unter der aufschiebenden Bedingung zu fassen, dass die Gründung der Objektgesellschaft der Stadt nachgewiesen wird.

Der Vorhabenträger muss in der Lage sein, die Planung und die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Dies ist konkret-individuell für den Vorhabenträger zu prüfen; erforderlich ist die rechtlich gesicherte Möglichkeit des Zugriffs auf die entsprechenden Finanzmittel. Die Stadt muss sich hierüber Gewissheit verschaffen. Dies kann z. B. durch entsprechende Bankauskünfte (Sicherung durch Bankbürgschaften) geschehen. Naturgemäß handelt es sich dabei um eine Prognoseentscheidung, an die keine überspannten Anforderungen gestellt werden dürfen. Grundsätzliche Aussagen von Wirtschaftsprüfern oder Banken, dass der Vorhabenträger grundsätzlich in der Lage ist, ein Projekt in dem betreffenden finanziellen Umfang zu realisieren, würden ausreichen. Ergänzend ist zu empfehlen, im Durchführungsvertrag eine Regelung aufzunehmen, dass mit dem Bau tatsächlich erst begonnen werden darf, wenn der konkrete Finanzierungsnachweis gegenüber der Stadt erbracht ist. Damit ist dem städtischen Sicherheitsinteresse insoweit ausreichend Rechnung getragen.

Der Vorhabenträger muss nachweisen, dass er über die Planungsgrundstücke verfügen kann. Nachdem die Eigentümer der Grundstücke das Vorhaben verwirklichen wollen und gemeinsam den Antrag gestellt haben und die künftige Objektgesellschaft aus den Eigentümern bestehen wird, kann dieser Nachweis als erbracht gelten.

Das Planungsverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, das es sich hier um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Verwaltung folgendes vor:

1. Fassung des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis der eingereichten Planunterlagen in der Fassung vom 23.09.2019 unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadt die Gründung der Objektgesellschaft, die als Vorhabenträger tätig werden soll, nachgewiesen wird.
2. Ausarbeitung und Abstimmung der weiteren Planungen (Bebauungsplanentwurf mit Satzung und Begründung) und Entwurf des Durchführungsvertrages.
3. Erneute Vorlage des Bebauungsplanentwurfs zur Beratung und Abstimmung in einer Sitzung des Technischen Ausschusses. Nach positiver Beschlussfassung kann die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Diskussionsverlauf:

Dritter Bürgermeister Riedl stellte fest, dass sich das Gebiet zur Verdichtung und zur Umgestaltung eignet. Er begrüßte die Attraktivität und die Lebendigkeit des Projekts, sowie die Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum über den Bauträger anzubieten.

Für Stadtrat Münch waren die Andersartigkeit des Vorhabens und die sinnvolle Nachverdichtung reizvoll. Dieses zukunftsorientierte Projekt sollte ermöglicht werden. Er stellte fest, dass es kein sozialer Wohnungsbau werden würde; es sollte für Normalverdiener bezahlbar sein.

Zweiter Bürgermeister Ried sprach sich gegen das Vorhaben aus. Er verwies auf die Historie zur Bepflanzung des Einkaufszentrums. Hier wurden schönfärberische Äußerungen gemacht.

StR Goldner war sehr angetan und erkannte in dem ökologischen Vorzeigeprojekt eine neue Identifikationsfigur für das Quartier. Der Bauträger sollte aber beim Wort genommen werden.

StR Otter stellte fest, dass das Projekt Ergebnis des Wettbewerbs und sehr ambitioniert sei. Er befürwortete das Verfahren und verwies auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit.

Erster Bürgermeister Brilmayer stellte fest, dass hier der richtige Standort sei. Er verwies auf das sog. „Sonnenhaus“, das seinerzeit auch kontrovers diskutiert wurde. Heute gehört es zu Ebersberg dazu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vorhaben wegen Abbruch des Ladenzentrums an der Dr.-Wintrich-Straße 45 – 49b und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der gleichen Stelle.

Der Technische Ausschuss fasst den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet der Grundstücke FINr. 785/7, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /15 der Gemarkung Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 45 – 49b in Ebersberg unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadt die Gründung der Objektgesellschaft, die als Vorhabenträger tätig werden soll, nachgewiesen wird.

9 Ja : 1 Nein

TOP 6.

Stadtentwicklung;

Aufstellung eines Nachverdichtungskonzeptes für das bebaute Stadtgebiet von Ebersberg - aus FA vom 13.08.2019

öffentlich

Sachverhalt:

Im Zuge der Beratungen über einen Bauantrag in der Abt-Williram-Str. 55, in der Sitzung des Ferienausschusses am 13.08.2019 kündigte Erster Bürgermeister Brilmayer auf Anregung von StRin Platzer und StR Otter an, Bereiche der Stadt mit Verdichtungspotential zu identifizieren und dann hinsichtlich einer möglichen Überplanung zu überprüfen.

Zur Identifikation von Nachverdichtungspotentialen innerhalb des bebauten Ortsgebietes würde sich die Aufstellung eines sog. Nachverdichtungskonzeptes eignen.

Grundlage eines Nachverdichtungskonzeptes ist zunächst die Erfassung und räumliche Darstellung grundstücks- und gebäudebezogener Daten im GIS.

Um geeignete Grundlagen für die Bewertung möglicher Baurechtsmehrungen und Nachverdichtungspotentiale zu erhalten, ist es erforderlich die vorhandene Bebauung hinsichtlich folgender Parameter zu erfassen:

- GR + WH
bzw. VG mit GF
keine Balkone, Terrassen, Vordächer – jedoch abgeschleppte Dächer schon

- ▶ Übernahme aus DFK
 - Dachgauben/Gegengiebel über 1,5 m Breite
 - Garagen/Nebengebäude als Nebenanlagen anhand DFK ansonsten durch Plan- und Ortseinsicht
 - Wandhöhe
von der höchsten Seite aus gemessen
nur vom Hauptbaukörper
 - DN + Dachform
 - ▶ nur Hauptanlage
 - Genehmigungsdatum
ursprüngl. Genehmigung + letzte Änderung
 - ▶ Akteneinsicht
- Anzahl der Wohneinheiten

Primär ist angedacht, im ersten Schritt, zunächst die Flächen im bebauten Stadtgebiet von Ebersberg ohne Gewerbeflächen und ohne den Bereich der ehemaligen Gemeinde Oberndorf zu erfassen, da hier aus Sicht der Verwaltung das größte Nachverdichtungspotential aufgrund des teilweise relativ alten Baubestandes gesehen wird. Diese Problematik zeigt sich immer wieder im Bauvollzug bei Einzelbauvorhaben. Die heutigen Bauwünsche der Grundstückseigentümer stoßen immer wieder an die Grenzen der teilweise sehr alten und nicht mehr zeitgemäßen Baulinienpläne. Eine sinnvolle Steuerung der Bebauung ist mit diesen Instrumenten größtenteils kaum mehr möglich.

Das Nachverdichtungskonzept stellt eine aktuelle, dynamische und einfach bedienbare Abwägungs- und Beurteilungshilfe für das Bauamt und eine wichtige Datenbasis für die weitere Gemeindeentwicklung dar. Mit diesem Instrument kann die Beurteilung von Bauanträgen beschleunigt und der Aufwand minimiert werden. Gleichzeitig liegt eine Grundlage für die weitere Bauleitplanung vor. Das Konzept umfasst im Einzelnen eine Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in Gebieten mit Wohnnutzung, eine Beschreibung aller Nachverdichtungsquartiere und die Erstellung von Dichteplänen. Schließlich erfolgt eine Priorisierung der Quartiere und die Erstellung von Nachverdichtungsplänen sowie eine Darstellung von Steuerungsmöglichkeiten und des Handlungsbedarfs je Quartier. Dabei werden auch Kriterien für günstige Nachverdichtungspotenziale erarbeitet. Aus diesen Nachverdichtungsplänen können bedarfsweise dann Bebauungspläne aufgestellt werden.

Das Nachverdichtungskonzept ist eine informelle Planungsstufe vor der Ebene der konkreten Bebauungsplanung und kann für die Einzelbauvorhaben im Innenbereich als auch für künftige Bebauungspläne städtebauliche Grundlagen und Vorgaben liefern. Im Rahmen eines solchen Nachverdichtungskonzepts ist zu entscheiden, ob in welchem Umfang zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden können und welche städtebaulichen Anforderungen an eventuelle Verdichtungen (Begrenzung der Versiegelung, Erhalt/Schaffung von Freiflächen etc.) gestellt werden.

Die rechtliche Grundlage hierfür liegt in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Gemeinden dabei auch Maßnahmen zur Nachverdichtung nutzen sollen.

Die Aufstellung eines solchen Konzepts ist sehr arbeits-, kosten- und zeitaufwendig. Die Schaffung der Datengrundlagen muss über externe Dienstleister (Planungsbüros) erfolgen. Bis diese Datengrundlagen benutzbar vorliegen muss mindestens mit ein bis 2 Jahren Bearbeitungszeit gerechnet werden. Die Kosten dürften bei der Größenordnung von Ebersberg bei mindestens 50.000,- € liegen. Diese Mittel wären im Bedarfsfall im Haushalt bereitzustellen.

Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung etc. wurden von der Verwaltung noch nicht abgeklärt; könnte aber als einer der nächsten Handlungsschritte angegangen werden. Die Frage könnte mit der Städtebauförderung im Rahmen des Jahresgesprächs erörtert werden.

Die Stadt ist mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 09.04.2019 (TOP 7, öffentlich), der Förderinitiative „Innen statt Außen“ beigetreten. In dieser Förderinitiative werden als förderungswürdige Gegenstände auch städtebauliche Konzepte und Untersuchungen, die in Verbindung mit dem Förderziel (Flächen sparen) stehen, angesehen. Ein Nachverdichtungskonzept würde diesen Zielen durchaus entsprechen.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Verwaltung vor,

1. eine Kostenschätzung für das Projekt zu erstellen bzw. einzuholen,
2. die Fördermöglichkeiten für die Aufstellung eines Nachverdichtungskonzeptes abzufragen.

Nach Klärung dieser Punkte wird die Sache im Ausschuss wieder vorgelegt.

Diskussionsverlauf:

StR Otter begrüßte den Vorschlag. Es sollten auch alle dahinter stehen.

StR Goldner regte an, dass auch das Thema Energieversorgung (Prüfung von Nahwärmenetzen) mit bearbeitet wird.

StR Mühlfenzl erinnerte an frühere Konzepte; diese sollten möglichst berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der möglichen Aufstellung eines Nachverdichtungskonzeptes für den bebauten Bereich des Stadtgebietes Ebersberg.

Die Verwaltung wird beauftragt zunächst folgende Punkte zu klären:

1. eine Kostenschätzung für das Projekt zu erstellen bzw. einzuholen,
2. die Fördermöglichkeiten für die Aufstellung eines Nachverdichtungskonzeptes abzufragen.

Nach Klärung dieser Punkte ist die Sache erneut dem Technischen Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

9 Ja : 0 Nein

StR Schechner war bei der Abstimmung über diesen Punkt nicht anwesend.

TOP 7.

Sanierung des Hallenbades;

Vorstellung und Genehmigung der Vorentwurfsplanung

öffentlich

Sachverhalt:

Am 18.07.2019 fand ein Termin des Arbeitskreises Sanierung Hallenbad der Mitglieder des TA+USK Ausschusses statt. Herr Gollwitzer hat hierzu die ersten Vorentwürfe der Sanierung des Hallenbades vorgestellt. Herr Puls berichtete kurz über das zukünftige Betreiberkonzept.

In der Sitzung des technischen Ausschusses am 24.09.2019 wurde der Vorentwurf den Ausschussmitgliedern vorgestellt. Dieser wurde intensiv diskutiert und zur weiteren Beratung in die Fraktionen übergeben.

Die Vertreter der Fraktionen berichten über das Ergebnis der Beratung. Zur weiteren Bearbeitung des Projektes ist eine Entscheidung erforderlich.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Brilmayer führt kurz in das Thema ein und erläutert die beiden Varianten noch einmal. Variante 1 Hallenbad mit Kinderbecken, Variante 2 Hallenbad mit Kursbecken. Im Anschluss stellen die Vertreter der Fraktionen die interne Diskussion vor. Einheitlich wurde in den Fraktionen die Variante 2 als die zukunftsträchtigste diskutiert und zur weiteren Bearbeitung vorgeschlagen. StR Münch weist auf die derzeitigen Investitionen (Oberndorf, Tiefgarage KiGa St. Benedigt), ist jedoch auch für die Variante 2 mit Kursbecken. Wichtig ist jedoch die Klärung der Zuschüsse und weist auf das Förderprogramm für Kommunale Schwimmbäder hin. StR Goldner wünscht sich einen Mehrwert und hätte gerne einen Balkon im Süden.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses stimmen nach Beratung in den Fraktionen dem vorgestellten Vorentwurf Variante 2 mit Kursbecken zur weiteren Bearbeitung zu.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Antrag des CSU-Ortsverbandes;

Antrag auf erneute Befassung mit der Verkehrsführung "Amtsgerichtskreuzung"

öffentlich

Sachverhalt:

Auf beiliegenden Antrag wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

StR Lachner stellte den Antrag nochmals vor. Die Vorfahrtsverhältnisse seien schwer überschaubar. Ziel des Antrags sei es, die zuständigen Behörden an den Tisch zu holen. StR Mühlfenzl vermisste die Unterstützung in der Vergangenheit. Die Stadt soll in den Gesprächen auf jeden Fall einen Kreisel fordern.

Für StR Otter war der Antrag inhaltlich in Ordnung, jedoch der Zeitpunkt befremdlich. Die Sache sollte in den AK-Verkehr zurückverwiesen werden.

StR Goldner unterstützte den Antrag, da es sich bei der Amtsgerichtskreuzung um eine zentrale Schwachstelle handelt.

Erster Bürgermeister Brilmayer wies daraufhin, dass anderswo auch Kreisel möglich wären, selbst wenn sie kein Normmaß hätten. Insbesondere im Ausland würde es auch funktionieren.

StR Münch erinnerte daran, auch die Belange der Radfahrer und Fußgänger zu berücksichtigen. Möglicherweise wäre schon eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in Richtung Wasserburg, vom Bahnhof kommend, hilfreich.

Zweiter Bürgermeister Ried unterstützte den Vorstoß. Die Kreuzung ist ein Dauerthema in der Bevölkerung.

StR Schechner wies daraufhin, dass ein Kreisel für Radfahrer nicht die beste Lösung sei. Man sollte auch andere Möglichkeiten prüfen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt fest, dass die Situation an der Amtsgerichtskreuzung verbesserungswürdig ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Ortstermin zu vereinbaren mit dem Ziel einen Kreis zu errichten.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

**Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
Prüfung einer Baumreihe entlang der Münchener Straße (außerorts)**
öffentlich

Sachverhalt:

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen stellten im September (eingegangen im Stadtbauamt am 12.09.2019) einen Antrag auf Prüfung einer Baumreihe entlang der Münchener Straße (außerorts) von der Straße „Zur Gass“ bis zur Einmündung in der B 304 bei Reitgesing. Auf das beiliegende Antragsschreiben wird verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist zu dem Antrag folgendes anzumerken:

Die Pflanzung von Bäumen entlang der Münchener Straße erfordert ein Planungskonzept eines Landschaftsplaners. Es sind hier zum einen die vorgeschriebenen Abstände zur Straße, zum fließenden Verkehr, einzuhalten. Eventuell werden durch die Baumpflanzungen Fahrzeug-Rückhaltesysteme (z. B. Leitplanken) erforderlich. Zum anderen sind im Verlauf der Alleepflanzung gemäß Art. 48 AGBGB der Grenzabstand von Pflanzen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu prüfen sowie die Lage etwaiger Sparten (Leitungen, Kabel etc.) zu erkunden.

Weiterhin müssen die Grundbesitzverhältnisse im Laufe der Untersuchungen geklärt werden, ob für Baumpflanzungen evtl. private Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

Im aktuellen Haushalt des Jahres 2019 sind für solche Untersuchungen keine Mittel vorgesehen. Diese müssten, sofern dem Antrag zugestimmt wird, im Haushaltsplan 2020 bereitgestellt werden.

Zum weiteren Vorgehen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die voraussichtlichen Planungs- und Realisierungskosten einer solchen Maßnahme zu ermitteln und im Zuge der Haushaltsberatung vorzulegen.

Diskussionsverlauf:

Der Antrag wurde übereinstimmend begrüßt. StR Goldner wies daraufhin, dass im Zuge der Planung der See- und Alpenblick berücksichtigt werden sollte.

Zweiter Bürgermeister Ried wies daraufhin, dass die Freien Wähler diese Eingabe bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beantragt hätten.

StR Schechner stellte fest, dass Alleen großartig für das Landschaftsbild seien, eventuell könnten durch Laubfall Probleme auf dem Radweg entstehen.

StR Münch wies auf die mögliche Notwendigkeit von Leitplanken für den fließenden Verkehr hin.

Erster Bürgermeister Brilmayer regte eine Spendenaktion für die Bäume an.

Beschluss:

Dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wegen Prüfung einer Baumreihe entlang der Münchener Straße (außerorts) wird zugestimmt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.
Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Brilmayer gab bekannt, dass in der TA-Sitzung vom November 2019 ein Bericht über die Arbeit des AK-Verkehr erfolgen wird.

TOP 11.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Schechner fragte an, ob zum Kindergarten St. Sebastian auch Personalwohnungen errichtet werden.

Antwort der Verwaltung:

Im Baugebiet „Am Doktorbanker!“ soll ein 5-Familienwohnhaus errichtet werden wo auch Kindergartenpersonal wohnen kann. Auf dem neu geplanten Kindergarten St. Sebastian ist das bislang nicht vorgesehen.

StR Otter wies auf die Baustelle in der Alpenstraße hin. Dort sei die Absperrung so eng, dass keine zwei Kinderwagen aneinander vorbei kämen. Derzeit sei dort kaum Bautätigkeit.

Weiterhin bat er um einen Bericht aus dem AK-Verkehr.

StR Goldner lobte die gut gelungene Bebauung an der Bahnhofstraße. Die Verkehrsführung auf der Bahnhofstraße ist nach wie vor nicht ideal. Er bat darum, dass sich die Verwaltung der Sache nochmals annimmt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:00 Uhr

Stadt Ebersberg, den 16.10.2019

Gez.
Brilmayer
Sitzungsleiter

Gez.
Stalla

Gez.
Stöhr
Schriftführer

Im nichtöffentlichen Teil der Technischen Ausschusssitzung wurden folgende Aufträge vergeben:

Sanierung/Erweiterung Grundschule Oberndorf;
Vergabe landschaftsplanung

Neubau Umkleiden Waldsportpark Ebersberg;
- Vergabe Statik
- Vergabe Baugrunduntersuchung