NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 10.07.2007

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer und Hülser (für StR Nagler) sowie die StR Lachner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, Schechner (für StR Berberich) und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StR Nagler, StR Berberich

Frau Fischer und Hr. Weisheit nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer TOP 1 – 5, 7 – 8, 9 Weisheit TOP 6

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neuerrichtung (Ersatzbau) auf dem Grundstück FlNr. 361, Gmkg. Ebersberg, Mühlweg 5

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 4, Nr. 2, laut Flächennutzungsplan Darstellung im FNP als Fläche für die Landwirtschaft.
Herr Schauberger beabsichtigt das bestehende, nicht mehr heutigen Standards entsprechende Gebäude abzubrechen und an gleicher Stelle mit gleichen Massen und gleicher Kubatur einen Ersatzbau zu errichten. Ortsplanerisch bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken
Nach Rücksprache beim Landratsamt empfahl dieses zunächst die Bebaubarkeit und das gemeindliche Einvernehmen über Vorbescheid abzuklären und dann die weitere Vorgehensweise darauf abzustimmen. Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen

Einziehung Anderlmühlweg

Der Neubau soll, wie das bestehende Gebäude auch, direkt an einen im Eigentum der Stadt befindlichen Weg gebaut werden. Dieser Weg wird im Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Ebersberg als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Bezeichnung Anderlmühlweg geführt und verläuft vom Mühlweg zur Hohenlindener Straße. Dieser Weg hat bis auf eine kurze Strecke am nördlichen Ende keine Verkehrsbedeutung mehr und könnte insoweit eingezogen werden.
Der Antragsteller wäre bereit, das Wegegrundstück, FlNr. 355 Gmkg. Ebersberg, gegen einen Grundstücksstreifen entlang der Nordgrenze seiner Grundstücke FlNr. 361 und 392 der Gemarkung Ebersberg zu tauschen. Auf diesem Grundstücksstreifen könnte dann die

Stadt eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu den auf dem Grundstück FlNr. 392, Gmkg. Ebersberg, befindlichen Regenüberlaufbecken herstellen.

Stadtrat Riedl regte an, eine rechtliche Sicherung des bereits vorhandenen, weiter nördlich verlaufenden Zufahrtsweges zu erlangen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht ganz einfach, da es sich um mehrere Grundstücke, die sich jeweils im Eigentum verschiedener, teilweise auch mehrerer Personen befinden, die alle einer Grundabtretung oder einer Belastung ihrer Grundstücke mit einem Fahrtrecht zustimmen müssten. Dennoch wird die Verwaltung versuchen, die Zufahrt auf dem bereits vorhandenen Weg rechtlich zu sichern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Anderlmühlweg vom Abzweig am Mühlweg bis 10 m südlich des nördlichen Grenzpunktes des Grundstücks FlNr. 361, Gmkg. Ebersberg, einzuziehen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Bauantrag zur Aufstockung Lagerhalle 1 an der Anzinger Str.20, FlNr. 1353, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 49.
Für die Aufstockung ist eine Befreiung erforderlich. Die Aufstockung befindet sich im westlichen Teil des Gebäudes und beträgt etwas mehr als die Hälfte der Grundfläche.
Die Höhe für dreigeschossige Gebäude ist auf 11,0 m festgesetzt (bisherige Höhe).
Durch die Aufstockung erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3,25 m auf 14,25 m.
Die Befreiung könnte erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sowie gegen ortsplanerische und Nachbar schützende Belange keine Bedenken bestehen.
Das Gebäude wird sich in der Silhouette nicht höher als das Betriebsgebäude von ALDI darstellen.
Laut Stellplatz-Richtlinien für Lager wird ein Stellplatz nachgewiesen (3 Mitarbeiter/ ein Stellplatz). Der Entwässerungsplan wird nachgereicht.
Es wird empfohlen die Befreiung und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu zustimmen und dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Garage auf dem Grundstück FlNr. 1073/3, Gmkg. Ebersberg, Gmaind 12

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 131.
Die bestehende Garage soll nach Westen zur Doppelgarage vergrößert werden.
Für die Überschreitung des Bauraumes für Garagen, nach Westen um 3,00 m und nach Süden um 1,50 m, sowie der zulässigen Wandhöhe von 2,65 m auf 3,00 m sind Befreiungen erforderlich.
Grundzüge der Planung, ortplanerische und nachbarliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt, die Befreiungen könnten erteilt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zu zustimmen und dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Schulhof Baldestraße, östl. Schwimmbad;
Vorstellung der Planung

öffentlich

Ende März 07 fand mit Rektor Schwelling und Sportlehrerin Frau Görlitz, Bgm Brilmayer und Frau Fischer ein Ortstermin statt.
Die Schule möchte im östlichen Teil des Schulhofes, vor dem Schwimmbad einen Tartanplatz für Volley- und Basketball, Sportunterricht allgemein, sowie eine Sandgrube für Weitsprung und Kugelstoßen errichten. Die Größe des Platzes beträgt 14 x 20 m, Abstand zur Fassade Schwimmbad 5 m. Nach Süden soll eine Sandgrube für Weitsprung und Kugelstoßen 6 x 10 m eingerichtet werden. Die Realisierung sollte zum Schuljahr 2008 / 2009 erfolgen. Die Kosten belaufen sich mit Erd - und Zaunarbeiten geschätzt auf ca. 100.000,- €. Bgm. Brilmayer sagte zu, das Vorhaben noch vor der Sommerpause dem Technischen Ausschuss vorzustellen, um es dann bei Zustimmung entsprechend im Haus-entwurf 2008 einzustellen. Derzeit findet der Außensport hauptsächlich im Waldsportpark statt. Dies bedeutet für die Schule einen erhöhten Organisationsaufwand mit gleichzeitigem Zeitverlust.
Der Technische Ausschuss begrüßte im Grundsatz die Maßnahme, wollte jedoch einzelne Punkte vorab geklärt wissen:
Gründe für den Verzicht auf ursprünglichen Standort
Weiteres Vorgehen bei der Sanierung des Schwimmbades und Ausschließen von Behinderungen bei der Durchführung.
Ausreichender Abstand (mindestens 5 m) und Prallschutz für Fassade

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technischen Ausschuss die Maßnahme vom Grundsatz in den Haushaltsentwurf 2008 aufzunehmen, vorbehaltlich der Klärung der vor beschriebenen Punkte.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Schule Floßmannstr.;
Errichtung eines Hackschnitzelbunkers im Zuge der Bauarbeiten Schulküche

öffentlich

Im Zuge der Baumaßnahme Schulküche und Sanierung WC-Anlagen wurde auch unter energierelevanten Aspekten die Heizanlage auf Betriebsdauer, Rentabilität und Neuprojektierung untersucht.
Die im Winter den Spitzenbetrieb abdeckende Ölheizung (Brenner) wurde samt Öl-Erdtank ausgebaut, da nicht mehr rentabel und die Reparatur zu aufwendig und zu teuer ist.
Eine Erneuerung der bestehenden Gasheizung wird außerdem zu überdenken sein, da diese seit mehr als 20 Jahren in Betrieb ist. Es besteht jetzt die Möglichkeit, im Zuge und Rahmen der Baumeisterarbeiten den Bunker für eine spätere CO^{2-} neutrale Hackschnitzelheizung mit zu errichten.
Die Kosten belaufen sich komplett mit Schachtdeckel und den erforderlichen Anschlüssen auf ca. 25.000,- €
Bei einem späteren Bau erhöhen sich die Baukosten um mind. 30 %.

Anmerkung der Verwaltung:
Es liegt eine Gesamtberechnung für eine Hackschnitzelheizung mit Investitionskosten in Höhe von 118.750,- € vor.

Laut Berechnungsbeispiel amortisiert sich diese Anlage gegenüber einer konventionellen bei den derzeitig relativ niedrigen Gaspreisen in 10 Jahren (Tendenz nach unten!)
Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit die Anlage durch ein so genanntes Contracting mit einer Betreiberfirma erstellen und betreiben zu lassen.
Es wird empfohlen den Hackschnitzelbunker, Gesamtkosten 25000,- €, jetzt erstellen zu lassen. Die Kosten sind im HH 07 nicht eingestellt, könnten aber nach Rücksprache mit Kämmerer noch zur Verfügung gestellt werden.

Nach kontroverser Diskussion im Gremium wurde von Bgm. Brilmayer der Vorschlag unterbreitet, bis zur Stadtratsitzung am 24.07.07 noch zusätzliche Informationen zum Betriebsalter der Kesselanlage, deren Lebensdauer sowie eine Stellungnahme des Kaminkehrers einzuholen, da eine möglichst zeitnahe Entscheidung ansteht.
Außerdem sollte zur Erläuterung einer geplanten Hackschnitzelheizung das projektierende Ingenieurbüro zur Stadtratsitzung eingeladen werden.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

B 304 Südumgehung;
Beleuchtung des Abzweiges bei Reitgesing

öffentlich

Die Abzweigung von der künftigen Umgehungsstraße nach Ebersberg, auf Höhe Reitgesing, könnte beleuchtet werden. Die Kosten hierfür müsste die Stadt Ebersberg tragen.
Mit Schreiben vom 25.05.07 unterbreitete die E.ON Bayern AG der Stadt ein Angebot über den Neubau von 11 Brennstellen und die Verlegung von 340 m Straßenbeleuchtungskabel zur Beleuchtung des Abzweigungsbereiches. Die Gesamtkosten würden sich auf Brutto 12.161,23 € belaufen.
Der Stadt Grafing wurden ähnliche Angebote für die auf Höhe Seeschneid und Wiesham abzweigenden Straßen unterbreitet. Wie uns von der Stadtverwaltung mitgeteilt wurde, wird die Stadt Grafing ihre von der Umgehungsstraße abzweigenden Straßen nicht beleuchten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die Kostenübernahme für eine Beleuchtung der Umgehungsstraße, Abzweig nach Ebersberg Nähe Reitgesing, ab.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Bebauungsplan Nr. 173 – Ulrichstraße
Entscheidung über weiteres Verfahren

öffentlich

Architekt Baumann erläuterte zum Stand und zum weiteren Verfahren folgende Sachverhalte:
Für das weitere Verfahren kann das am 01.01.07 in Kraft getretene Gesetz § 13 a BauGB zur Innenentwicklung der Städte angewendet werden. Hierzu sind Änderungen zu den Beschlüssen erforderlich. Der dem Beschluss zugrunde liegende Geltungsbereich wird in einen Bebauungsplan und einen Rahmenplan aufgeteilt.
Demzufolge sollen auch verschiedene Punkte aus dem Beschluss vom 17. 10. 2006 der neuen Planung angepasst werden.
Der Einleitungsbeschluss vom 17. 10. 2006, bekannt gemacht am 13. 12. 2006, wird in Bezug auf den Geltungsbereich aufgehoben und mit nachfolgendem Beschluss neu gefasst.

Die weitergehenden Beschlüsse vom 17. 10. 2006 werden für den Bebauungsplan und den Rahmenplan getrennt neu gefasst:
Das neu zu beschließende Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB des Gesetzes zur Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), welches am 01. 01. 2007 in Kraft getreten ist, durchgeführt.

1. Der folgende Einleitungsbeschluss ist neu zu fassen:

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für folgende Flurstücke aufgestellt:
Fl. Nr. 85 Teilfläche, 86 und 167/2 Teilfläche (Straßenfläche Ulrichstraße)
Es ist beabsichtigt, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festzusetzen.
Die Auftragsvergabe ist bereits erfolgt an Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach.
Die Aufstellung erfolgt nach § 13 a BauGB i. d. F. des Gesetzes zur Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), welches am 01. 01. 2007 in Kraft getreten ist.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind wie folgt gegeben:
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m²;
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es werden durch die Planung keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

1. 1. Die Beschlüsse vom 17.10.2006 werden im Folgenden für den Bebauungsplan neu gefasst.

Städtebauliches Konzept
Dies sieht eine teilweise geschlossene dreigeschossige Bebauung entlang der Ulrichstraße mit Laden- und Gewerbenutzung vor. Dahinter ist Wohnen in Mehrfamilien- oder Reihenhäusern bzw. Doppel- oder Einzelhäusern geplant. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadtmitte muss der Städtebau urbanen Charakter aufweisen.

Grenzbebauung
Es ist jeweils nur einseitige Grenzbebauung an den Westgrenzen der Grundstücke Fl. Nr. 86, 88/1 und 90, Gmkg. Ebersberg, zulässig bzw. unveränderte Grenzbebauung beidseitig bei Fl. Nr. 90/2 und ostseitig bei 145/2, Gmkg. Ebersberg.

Abstandsflächen
Abstandsflächen nach BayBO bzw. nach Bebauungs- oder Rahmenplan jeweils an den Ostseiten von Fl. Nr. 86, 88/1 und 90, Gmkg. Ebersberg mit der Maßgabe, dass erdgeschossige Bebauung mit flachem oder flach geneigtem Dach (z. B. Garage oder überdachte Tiefgaragen-Zufahrt) zulässig ist.

Öffentliche Zugänge oder Zufahrten
Es soll eine gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken Fl. Nr. 85 und 86 von der Ulrichstraße her geschaffen werden und durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sowohl zu Gunsten der Stadt Ebersberg als auch gegenseitig zu Gunsten der beteiligten Grundstücke gesichert werden. Die Errichtung einer Schranke auf der öffentlichen Zufahrtsfläche ist nach den Erschließungsvoraussetzungen gem. Art. 4 BayBO nicht zulässig.

Ein Geh- und Fahrtrecht auf Fl. Nr. 86 zu Gunsten des Hinterliegergrundstückes Fl. Nr. 87 und der Stadt Ebersberg soll ebenfalls durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf muss eine Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und für den öffentlichen Verkehr auf der Fl.Nr. 86 bereitgestellt werden (Wendeanlagen Typ 2 nach EAE 85/95).

Fuß- und Radweg
Auf Fl. Nr. 86 soll durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ein Wegerecht zugunsten der Stadt Ebersberg für einen Fuß- und Radweg auf der Zuwegung zu Fl. Nr. 87 bis zur Flurstücksgrenze Nr. 88/1 gesichert werden.

Tiefgaragen-Zufahrten
Die Tiefgaragen-Zufahrt soll mit gegenseitigen Durchfahrtsrechten für alle Grundstücke gesichert werden, sodass langfristig bei (auch abschnittsweiser) Realisierung einer Gesamttiefgarage die Ein- bzw. Ausfahrt von Osten und Westen ermöglicht wird. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten nach Norden zur Ulrichstraße wären dann möglich, aber nicht erforderlich. Nach derzeitiger Sachlage ist diese Sicherung in ihrer Gesamtheit nicht erreichbar, weshalb im Bereich des Rahmenplanes eine Lösung angestrebt wird, die sowohl Einzeltiefgaragen auf jedem Grundstück als auch eine Zusammenführung der Tiefgaragen ermöglicht und gleichzeitig die Erschließung der südlichen Grundstücksteile zulässt.

Straßenseitige Gebäudeflucht
Die straßenseitige Gebäudeflucht des Bestandes soll erhalten bleiben und somit möglichst keine Abtretung von Flächen für Gehweg, Park- und Grünstreifen stattfinden.
Auf eine Verschwenkung der Ulrichstraße nach Norden wird aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für Anschnitt und Absicherung der Böschung verzichtet. Der Umgriff des Rahmenplanes wird entsprechend zurückgenommen. Ein Grünstreifen mit Parkbuchten, wie in der städtebaulichen Studie des Büros Immich vorgesehen, ist damit auf der südlichen Seite der Ulrichstraße nicht mehr möglich.

Bestandsschutz
Die bestehenden Gebäude sollen grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Bei einer bebauungsplankonformen Bebauung erlischt der Bestandsschutz. Mit den Festsetzungen soll eine Lösung eingearbeitet werden, inwieweit der Bestandsschutz bei teilweiser Realisierung zu erhalten ist.

Baurecht nach § 34 BauGB
Grundsätzlich soll der Bebauungsplan das derzeit anzuwendende Baurecht nach § 34 BauGB nicht einschränken.

Verfahrensbeteiligung
Die beteiligten Grundstückseigentümer sollen am Verfahren direkt beteiligt werden, d. h. in gleicher Weise wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Kostenübernahme
Als Auslöser des Bebauungsplanes erfolgt beim Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 86, Gmkg. Ebersberg (Zwingler jun.), anteilig nach dessen Grundstücksfläche, eine Kostenübernahme aller für das Verfahren erforderlichen anfallenden Kosten.

Es ist anzufügen, dass aufgrund der gemeinsam erfolgten Vorgespräche vor Ort und in der Verwaltung seitens der Beteiligten eine spürbare Verbesserung der Akzeptanz für die Aufstellung eines Bebauungsplanes festzustellen ist. Die dargestellten Ziele und Wünsche sind als Empfehlungen und Anregungen zu sehen, die so umfassend wie möglich in den Planentwurf eingearbeitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren wie von Architekt Baumann erläutert weiterzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten für die Zufahrten zugunsten der Stadt Ebersberg und die öffentliche Widmung für den Geh- und Radweg innerhalb der nächsten Wochen vorliegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss vom 17. 10. 2006, bekannt gemacht am 13. 12. 2006, in Bezug auf den Geltungsbereich aufzuheben und mit nachfolgendem Beschluss neu zu fassen.
Die weitergehenden Beschlüsse vom 17. 10. 2006 werden für den Bebauungsplan und den Rahmenplan getrennt neu gefasst.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das neu zu beschließende Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB des Gesetzes zur Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), welches am 01. 01. 2007 in Kraft getreten ist, durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen hierzu vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss, wie folgt neu zu fassen (Punkt 1:)
Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für folgende Flurstücke aufgestellt:

Fl. Nr. 85 Teilfläche, 86 und 167/2 Teilfläche (Straßenfläche Ulrichstraße)
Es ist beabsichtigt, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festzusetzen.
Die Auftragsvergabe ist bereits erfolgt an Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach.
Die Aufstellung erfolgt nach § 13 a BauGB i. d. F. des Gesetzes zur Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), welches am 01. 01. 2007 in Kraft getreten ist.
Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind wie folgt gegeben:
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m²;
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es werden durch die Planung keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Beschlüsse vom 17.10.2006, wie unter Punkt 1.1 vorgetragen, mit den erforderlichen Ergänzungen für den Bebauungsplan Nr. 173 – Ulrichstraße neu zu fassen.

2. Für den restlichen Bereich soll ein Rahmenplan erstellt werden

Die bisherige Beteiligung der Bürger hat gezeigt, dass eine Bauleitplanung mit der darin enthaltenen Regelungsdichte die vorstellbaren Entwicklungen der Grundstückseigentümer sowohl im zeitlichen als auch im planerischen Ablauf weit übersteigt. Um ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Bebauung entlang der Ulrichstraße zu sichern, will sich die Stadt Ebersberg eine Beurteilungsgrundlage für evtl. Bauwünsche nach § 34 BauGB in diesem Bereich erarbeiten. Im Einzelfall wird zu prüfen sein, ob das Instrument des Rahmenplanes für die Genehmigung ausreichend sein wird. Andernfalls könnte nach Veränderungssperre

ein Bebauungsplanverfahren über Teile oder auch den Gesamtumgriff des Rahmenplanes zügig durchgeführt werden.
Der Geltungsbereich des Rahmenplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 88/1, 90 Teilfläche, 90/2 und 145/2 der Gmkg. Ebersberg.

2.1. Die Beschlüsse vom 17. 10. 2006 werden im Folgenden für den Rahmenplan neu gefasst.

Städtebauliches Konzept
Dies sieht eine teilweise geschlossene dreigeschossige Bebauung entlang der Ulrichstraße mit Laden- und Gewerbenutzung vor. Dahinter ist Wohnen in Mehrfamilien- oder Reihenhäusern bzw. Doppel- oder Einzelhäusern geplant. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadtmitte muss der Städtebau urbanen Charakter aufweisen.

Grenzbebauung
Es ist jeweils nur einseitige Grenzbebauung an den Westgrenzen der Grundstücke Fl. Nr. 86, 88/1 und 90, Gmkg. Ebersberg, zulässig bzw. unveränderte Grenzbebauung beidseitig bei Fl. Nr. 90/2 und ostseitig bei 145/2, Gmkg. Ebersberg.

Abstandsflächen
Abstandsflächen nach BayBO bzw. nach Bebauungs- oder Rahmenplan jeweils an den Ostseiten von Fl. Nr. 86, 88/1 und 90, Gmkg. Ebersberg mit der Maßgabe, dass erdgeschossige Bebauung mit flachem oder flach geneigtem Dach (z. B. Garage oder überdachte Tiefgaragen-Zufahrt) zulässig ist.

Öffentliche Zugänge und Zufahrten
Für eine spätere Umfahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auf die Fläche der Fl. Nr. 88/1, wird der Wendehammer auf Fl. Nr. 86 höhenmäßig so angelegt, dass eine Anbindung an das Nachbargrundstück möglich ist.
Die Erschließung der südlichen Grundstücksteile ist bei unverändertem Grundstückszuschnitt sowohl für den Bestand als auch für die im Rahmenplan vorgesehene Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken möglich.
Wendemöglichkeiten oder Anbindungen an die Nachbargrundstücke sind im weiteren Planungsverlauf zu klären.

Fuß- und Radweg
Die Weiterführung des Fuß- und Radweges wird über die Fl. Nr. 88/1 bis zur westlichen Grenze der Fl. Nr. 90 dargestellt.

Tiefgaragen-Zufahrten
Die Tiefgaragen-Zufahrt soll mit gegenseitigen Durchfahrtsrechten für alle Grundstücke gesichert werden, sodass langfristig bei (auch abschnittsweiser) Realisierung einer Gesamttiefgarage die Ein- bzw. Ausfahrt von Osten und Westen ermöglicht wird. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten nach Norden zur Ulrichstraße wären dann möglich, aber nicht erforderlich. Nach derzeitiger Sachlage ist diese Sicherung in ihrer Gesamtheit nicht erreichbar, weshalb im Bereich des Rahmenplanes eine Lösung angestrebt wird, die sowohl Einzeltiefgaragen auf jedem Grundstück als auch eine Zusammenführung der Tiefgaragen ermöglicht und gleichzeitig die Erschließung der südlichen Grundstücksteile zulässt.

Straßenseitige Gebäudeflucht
Die straßenseitige Gebäudeflucht des Bestandes soll erhalten bleiben und somit möglichst keine Abtretung von Flächen für Gehweg, Park- und Grünstreifen stattfinden.
Auf eine Verschwenkung der Ulrichstraße nach Norden wird aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für Anschnitt und Absicherung der Böschung verzichtet. Der Umgriff des Rahmenplanes wird entsprechend zurückgenommen. Ein Grünstreifen mit Parkbuchten, wie

in der städtebaulichen Studie des Büros Immich vorgesehen, ist damit auf der südlichen Seite der Ulrichstraße nicht mehr möglich.

Bestandsschutz
Die bestehenden Gebäude sollen grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Bei einer rahmenplankonformen Bebauung erlischt der Bestandsschutz. Es muss über eine Lösung nachgedacht werden, inwieweit der Bestandsschutz bei teilweiser Realisierung zu erhalten ist.

Baurecht nach § 34 BauGB
Grundsätzlich soll der Rahmenplan das derzeit anzuwendende Baurecht nach § 34 BauGB nicht einschränken. Als südliche Grenze der Bebaubarkeit bzw. nördliche Grenze der Grünflächen wird die südliche Flucht des bestehenden Gebäudes auf Fl. Nr. 87 (Zwingler) herangezogen. Dies entspricht früheren Beschlüssen des Stadtrates Ebersberg.

Verfahrensbeteiligung
Die beteiligten Grundstückseigentümer sollen am Verfahren direkt beteiligt werden, d. h. in gleicher Weise wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Kostenübernahme
Für die Grundstückseigentümer soll keine Kostenübernahme anfallen, da in absehbarer Zeit (10 Jahre) keine Bauwünsche bestehen.

Es ist zu bemerken, dass aufgrund der gemeinsam erfolgten Vorgespräche vor Ort und in der Verwaltung seitens der Beteiligten eine spürbare Verbesserung der Akzeptanz für die Aufstellung eines Rahmenplanes feststellbar ist. Die dargestellten Ziele und Wünsche sind als Empfehlungen und Anregungen zu sehen, die so umfassend wie möglich in den Planentwurf eingearbeitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren wie von Architekt Baumann erläutert weiterzuführen.
Der Rahmenplan setzt die übergeordneten Planungsziele der Stadt Ebersberg fest und dient ihr als Grundlage für alle weiteren Planungen, wie Teilbebauungspläne und Einzelbauvorhaben.
Der Rahmenplan ist eine informelle Planung mit dem Charakter einer freiwilligen Selbstbindung durch Beschluss des Stadtrates.
Er durchläuft keine öffentlichen Verfahren, sondern wird im Bebauungsplanverfahren Nr. 173 – Ulrichstraße nachrichtlich dargestellt und fortgeschrieben.
Der Geltungsbereich des Rahmenplanes umfasst die Grundstücke Flurnummern 88/1, 90 T, 90/2 und 145/2 der Gmkg. Ebersberg
Die Auftragsvergabe ist bereits erfolgt an Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Geltungsbereich mit den Flurnummern 88/1, 90 Teilfläche, 90/2 und 145/2 der Gmkg. Ebersberg als Rahmenplan weiterzuführen, Punkt 2.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Beschlüsse vom 17.10.2006, wie unter Punkt 2.1 vorgetragen, mit den erforderlichen Ergänzungen für den Rahmenplan weiterzuführen.

Er durchläuft keine öffentlichen Verfahren, wird aber im Bebauungsplanverfahren Nr. 173 – Ulrichstraße nachrichtlich dargestellt und fortgeschrieben.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Verschiedenes
Vorwegmaßnahmen zur Hochwasserrückhaltung
Entschlammung Anderlweiher, Kleinmühlweiher und Kumpfmühlweiher
Antrag auf vorzeitigen Baubeginn

öffentlich

Hier Schreiben vom WWA Rosenheim:
Die oben beschriebene Maßnahme wurde zur Anmeldung für das Förderprogramm 2007 unter der Lfd. Nr. 029 freigegeben.

Die Regierung stimmt dem vorzeitigen Baubeginn zu und die förmliche Baufreigabe wird der Stadt in kürze zugestellt.

Von der Stadt ist noch eine Bestätigung des Stadtrats vorzulegen wonach bekannt ist, dass

- kein Rechtsanspruch auf die Förderung abgeleitet werden kann
- die Zustimmung keine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfg (Bayrisches Verwaltungs Verfahrensgesetz) auf Erlass eines Zuwendungsbescheides darstellt
- eine etwaige spätere Förderung nach den dann geltenden Zuwendungsrichtlinien und Bemessungsgrundsätzen erfolgen wird
- die „Dringlichkeit" des Vorhabens durch den vorgezogenen Baubeginn nicht geändert wird
- der Antragsteller das volle Finanzierungsrisiko zu tragen hat

Die Höhe des Zuwendungssatzes wird erst nach Vorlage der Gesamtplanung für die Hochwasserrückhaltung festgelegt.

Der Technische Ausschuss nahm dies zur Kenntnis und stimmte der Vorgehensweise mit zu.

Lfd.-Nr. 09
Wünschen und Anfragen

öffentlich

Zu diesem TOP gingen keine Anfragen ein.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.10 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1-5, 7-9)

Weisheit (TOP 6)

Schriftführer