NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 14.07.2009

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer, Schmidberger (bis TOP 4a, für StR Goldner) sowie die StR Abinger, Lachner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, Schuder, Schulte-Langforth (ab TOP 5 für StR Goldner).

Entschuldigt fehlten: StR Goldner

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Will, Schurer, Rauscher, StR Schedo

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

Sitzungsleiter: W. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-3, 4a,9-12), Bumann (4, 5-8)

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

Lfd.-Nr. 01 [redacted]

Kommentar [M1]:

Bauantrag zum Neubau einer Hackschnitzelheizungsanlage auf dem Grundstück FlNr. 4, Gmkg. Oberndorf in Oberndorf 10

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im FNP ist der Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, ob das Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb dient, muss vom LRA geprüft werden. Ortsplanerisch ist das Vorhaben vorstellbar.
Durch die straßennahe Situierung an der Nordecke werden seitens der Verwaltung Probleme befürchtet, des Weiteren durch die Anlieferung des Hackgutes an dieser Stelle. Das Fahrzeug würde während der Lieferung die Straße blockieren. Es wird angeregt, das Gebäude an der Nordseite einzukürzen, entweder durch Verschieben nach Süden, oder Wegfall des Lagerraumes, damit an der Nordseite mehr Raum entsteht. Vorbehaltlich dieser Überarbeitung wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen. Die Verwaltung wird beauftragt dies mit dem Antragsteller zu besprechen und nach entsprechender Abänderung den Antrag anschließend nach Geschäftsordnung an das Landratsamt weiter zu leiten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich der von der Verwaltung empfohlenen Änderung der Gebäudesituierung. Die Verwaltung wird beauftragt den Antrag anschließend nach der Geschäftsordnung ans Landratsamt weiter zu leiten.

Lfd.-Nr. 02 [redacted]

Kommentar [M2]:

Bauantrag zur Aufstockung und Errichtung einer Gaube auf best. EFH auf dem Grundstück FlNr. 2769/1, Gmkg. Oberndorf in Haselbach 3

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB – Außenbereich. Im FNP sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wohnung entsteht durch den Ausbau des Dachgeschoßes, kein Vollgeschoß. Die Stellplätze werden in Form einer Garage und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen.
Das Vorhaben ist genehmigungsfähig nach § 35 Abs. 4 Nr 5 BauGB und es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03 [redacted]

Kommentar [M3]:

Anbringung eines Leuchtkastens an der Fassade Altstadtpassage 2 auf dem Grundstück FlNr. 62, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Der Antragsteller kam der Empfehlung vom letzten Technischen Ausschuss nach und verkleinerte die Werbeanlage von 4,50 m auf 3,90 m.
Es wird empfohlen der auf 3,90 m abgeänderten Breite für den Schriftzug *Hörgeräte Seifert* zuzustimmen und die erforderliche Befreiung wegen der Größenüberschreitung laut Werbeanlagensatzung (§ 4 Nr. 6 in Zone III) zu erteilen.
Gemäß des Auftrages im letzten Technischen Ausschuss wurden vergleichbare, bereits bestehende Werbeanlagen aus Zone III exemplarisch vorgestellt.
Anhand dieser Aufstellung wird ersichtlich, dass Handlungsbedarf besteht, die derzeit rechtswirksame Werbeanlagensatzung aus 1983 zu überarbeiten. Die Verwaltung wird Vorschläge ausarbeiten und diese nach der Sommerpause im Technischen Ausschuss vorstellen.

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

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Bebauungsvorschlag für den Innenstadtbereich (Beb.-Plan Nr. 88.1)
Vorstellung durch den Investor Anlage 4

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bgm. Brilmayer Vertreter der Firma Ten Brinke Küblböck Projektentwicklungs-GmbH (TBK), Herrn Küblböck, Herrn Kern sowie Herrn Gehring sowie Herrn Illner als beauftragten Architekten der TBK. Weiterhin konnten Dr. Salm und Dr. Stegen begrüßt werden, die derzeit ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Ebersberger Innenstadt erarbeiten und die das neue Planvorhaben aus ihrer Sicht bewerten sollten.

Die Stadt Ebersberg besitzt auf Grund ihrer Lage im Süd-Osten von München eine große Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort und ist darüber hinaus als Kreisstadt auch Sitz des Landratsamtes, des Amtsgerichtes sowie anderer Verwaltungsinstitutionen.

Derzeit sind in der Innenstadt Handelsflächen in der Heinrich-Vogl-Straße, am Marienplatz sowie der Bahnhofstraße vorhanden. In der Vergangenheit wurde versucht, durch verschiedene Projekte weitere Flächen in der Innenstadt für den Einzelhandel zu entwickeln. Eine Realisierung dieser Projekte konnte aus unterschiedlichen Gründen nicht erfolgen. Hierzu gehörten bspw. städtebauliche oder verkehrliche Aspekte.

Die Projektentwickler der TBK stellten im Ausschuss ein neues Konzept zur Entwicklung weiterer Einzelhandelsflächen in der Innenstadt vor. Das vorgelegte Konzept sieht die Entwicklung von Flächen in Verlängerung zur Fußgängerpassage am Landratsamt vor. Hier ist die Errichtung eines Einzelhandelszentrums geplant. An Stelle der heutigen Parkplätze nördlich des Klosterbauhofs sollen 4.300 - 5.200 m² Verkaufsfläche mit einer Bruttogeschoßfläche von 6.570 m² realisiert werden.

Die Planung hält sich in ihren Grundzügen an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88.1 „Innenstadt“. Dieser definiert folgende Ziele für das Gebiet, die für die städtebauliche Grobbeurteilung des Vorhabens den Rahmen bilden:
- Kleinteiligkeit und urbane Dichte bewahren
- Mischung von Büros, Praxen, Ladengeschäften, Wohnungen
- Schaffung einer direkten Fußgängerverbindung
- Kirchturm als Orientierungsmerkmal
- Gemeinschaftstiefgarage zur Verbesserung der Parkplatzsituation.

Das vorgestellte Planvorhaben sieht weiterhin eine Wegeverbindung im Zuge der Altstadtpassage vor. Ebenso wird der Platzgedanke im südlichen Bereich in Verlängerung des Stadtsaales aufgenommen. Die Stellplätze werden in erster Linie durch zwei unterirdische Parkebenen nachgewiesen. Neben diesen etwa 200 Stellplätzen werden weiteren Parkplätze auf dem Dach des zweigeschossigen Gebäudes angelegt. Nach derzeitiger Planung erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes sowohl über einen zusätzlichen Anschluss an den Knotenpunkt Heinrich-Vogl-Straße / Eichthalstraße als auch über eine neue Einmündung an der Bahnhofsstraße.
Im Osten des Bauvorhabens werden mehrere kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt, welche vertikal durchgesteckt sind und damit über mehrere Etagen ausreichend Raum für ihre Entwicklung haben. Im Westen hingegen sind zwei großflächige Einrichtungen vorgesehen, welche sich horizontal ausrichten. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Non-Food-Kaufhauses, eines Textilgeschäftes, eines Schuhgeschäftes sowie weiterer Geschäfte und Fachmärkte.

Der geltende Bebauungsplan setzt für die Fläche ein Mischgebiet fest. Auf Grund der vorgesehenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist die Art der Bebaubarkeit zu ändern und ansonsten ist der Plan den neuen Umgriffen anzupassen. Weiterhin sind Lärm- und Verkehrsgutachten zu erstellen, welche die neue Erschließungskonzeption untersucht. Die Entwicklung der Handelsflächen wird mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden sein. Da Ebersberg aber bereits heute erheblich von Verkehr belastet ist, sollte die Erschließungskonzeption so erarbeitet werden, dass zusätzliche Fahrten auf ein Minimum reduziert werden.
Das Vorhaben wurde anschließend an einem angefertigten Modell visuell präsentiert und erläutert. Abschließend beurteilten Dr. Salm und Dr. Stegen das Vorhaben aus Sicht des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.
Sie sehen den Standort zwischen Bahnhof und Marienplatz aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage für eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich als geeignet an. Es sei erklärtes Ziel der Stadt Ebersberg, die Attraktivität der Stadt Ebersberg als Einkaufsstadt insgesamt zu erhöhen und den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Dies sei aus ihrer Sicht in erster Linie durch die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels zu erreichen. Momentan weise die Stadt Ebersberg eine Verkaufsflächenausstattung von rund 1,5 qm pro Einwohner aus. Dies sei für eine Stadt der Größe Ebersbergs mit mittelzentraler Funktion eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Durch das Vorhaben der Firma TBK eröffne sich nun die Möglichkeit, das Einzelhandelsangebot in

Ebersberg in zentraler innerstädtischer Lage auszubauen. Dadurch könne nicht nur die Attraktivität der Stadt Ebersberg als Einkaufsstadt insgesamt erhöht werden, sondern insbesondere kann die Innenstadt in ihrer Funktionalität und Versorgungsfunktion gestärkt werden.
Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen, die Fachmärkte und andere großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen zugelassen hätten, sei die Stadt Ebersberg in der Vergangenheit sehr restriktiv mit solchen Ansiedlungsvorhaben umgegangen. Dadurch eröffne sich nun die Chance, sich von anderen Kommunen im Wettbewerb positiv abzuheben und ein Impulsprojekt der Innenstadtentwicklung zu realisieren.
Durch das Vorhaben könnten großflächige Betriebsformate im Einzelhandel realisiert werden, die als so genannte Magnetbetriebe eine Außenwirkung entfalten, von der auch die umliegenden Geschäfte und Einrichtungen profitieren können. Im Einzelfall seien negative Auswirkungen auf bereits in Ebersberg ansässige Einzelhandelsbetriebe nicht auszuschließen. Insgesamt könne aber von positiven Impulsen auch für die bereits ansässigen Geschäfte durch eine Aufwertung und Belebung der Innenstadt ausgegangen werden.
Besonders positiv zu bewerten sei die Tatsache, dass ein Lebensmittelvollsortimenter als Ankermieter vorgesehen sei und somit die Versorgungsfunktion der Innenstadt mit Gütern des alltäglichen Bedarfs nicht nur erhalten, sondern sogar gestärkt werde. Dies sei im Hinblick auf eine Belebung und Frequentierung der Innenstadt zu begrüßen und auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer Stärkung der Nahversorgung positiv.
Durch den Verkaufsflächenzuwachs von rund 5.000 qm würde sich die Verkaufsflächen-Pro-Kopf-Ausstattung in Ebersberg auf rund 1,94 qm pro Einwohner erhöhen. Dies halten Stegen und Salm für eine angemessene und verträgliche Dimension, die dem Versorgungsauftrag der Stadt Ebersberg entspricht. Zu bedenken sei zudem, dass die Besetzung der neu geschaffenen Ladeneinheiten zum Teil durch Standortverlagerungen bereits ansässiger Unternehmen erfolgen könnte und der Verkaufsflächenzuwachs deshalb netto geringer ausfallen wird.

Die nachfolgende Diskussion zwischen den Mitgliedern des Technischen Ausschusses wurde von positiven Stellungnahmen bestimmt. Aus der Mitte des Plenums wurde gefragt, ob eine Überdachung sowie eine Verbindung der Parkgeschoße zur Sparkasse möglich wären? Ebenso wurden Erkundigungen eingeholt, ob Photovoltaikanlagen zur Energieversorgung angedacht wären?
Das Konzept sehe keine Komplettüberdachung vor, so Dr. Kübelböck. Hierfür sei eine komplette Neuplanung erforderlich. Eine teilweise Überdachung der neuen Passage sei aber auf alle Fälle möglich und machbar. Weiterhin sei eine Verbindung zum Parkdeck der Sparkasse jederzeit möglich. Über etwaige Photovoltaikanlagen habe er sich aber noch keine Gedanken gemacht. Hier spiele die Ausrichtung des Daches eine entscheidende Rolle. Etwaige Potentiale müssten später untersucht werden.

Da die Tagesordnung den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes nicht vorsah, schlug Bürgermeister Brilmayer am Ende der Diskussion vor, dem Stadtrat zu empfehlen, den Beschluss in der nächsten Stadtratssitzung in 2 Wochen nachzuholen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten diesem Vorschlag einstimmig und empfahlen dem Stadtrat den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt“ Nr. 88.1 in seiner nächsten Sitzung zu fassen.

Lfd.-Nr. 4a
Bürgersolaranlagen auf städt. Liegenschaften
öffentlich

Kommentar [M5]:

Gemäß des Antrags der Agenda Energie die Dächer von städtischen Liegenschaften zum Betreiben von Bürgersolaranlagen zur Verfügung zu stellen, wurden vom IB Westphal die in Frage kommenden Objekte auf deren Eignung überprüft.
Es handelt sich im Einzelnen um folgende Liegenschaften:
Schule Oberndorf
Lehrerwohnhaus Oberndorf
Schule Floßmannstraße Ost
Schule Floßmannstraße West
Altbau Schule Baldestraße
Feuerwehrhaus Ebersberg
Bauhof Ebersberg
Einleitend berichtete Herr Westphal, dass laut neu eingeführter DIN 1055-3 eine Erhöhung der Schneelast von 42 – 89 % für die Dachtragwerke bei jeglichen baulichen Eingriffen nachzuweisen wäre, zuzüglich Eigengewicht der Photovoltaikanlage mit ca. 25 kg/m². Bei allen in Frage kommenden Objekten und deren Dachtragwerke liegt die „alte“ DIN 1055 (1975 -2006) zugrunde.
Da hinsichtlich Statik nur unzureichende Unterlagen vorhanden sind, wurden alle aufgeführten Objekte einer visuellen Prüfung unterzogen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Objekte Schule Oberndorf / Hauptgebäude, Lehrerwohnhaus Oberndorf, Schule Baldestraße Altbau-Süd, Schule Floßmannstraße Ost- und Westteil und Feuerwehrhaus Ebersberg ohne aufwändige bauliche Ertüchtigung zur Montage von Fotovoltaik-Modulen geeignet sind, hingegen die Turnhalle Schule Oberndorf und der städtische Bauhof nur mit baulichem Aufwand. Zu klären ist jedoch die Eignung bezüglich Sonneneinfallswinkel, Ausrichtung und insbesondere die Verfügbarkeit während der Vertragslaufzeit, z. B. durch Umbau bzw. Aufstockung, mittels entsprechender Verträge.
Bgm. Brilmayer empfahl die geeigneten Objekte für ein Bürgersolarkraftwerk zur Verfügung zu stellen und die weiteren Modalitäten beim anberaumten Gespräch am kommenden Freitag, 17.07.09 zwischen Betreiber und Verwaltung zu besprechen, um noch dieses Jahr das Projekt Bürgersolaranlagen auf den Weg zu bringen. Frau Fischer bezifferte die gesamte Fläche auf ca. 400 m² und äußerte als weitere Option, eine geeignete Fläche ausfindig zu machen, um einen Sonnenpark im größeren Rahmen zu betreiben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die dafür geeigneten städtischen Liegenschaften zum Betreiben von Bürgersolaranlagen zur Verfügung zu stellen und beauftragte die Verwaltung dementsprechend mit dem Betreiber zu verhandeln. Eventuell nötige Investitionen an den Dächern selbst sind vom Investor zu tragen.

Lfd.-Nr. 05
Erweiterung Baumarkt;
a) Vorstellung der Planung durch das Architekturbüro
b) Einleitungsbeschluss
öffentlich

Kommentar [M6]:

Der Hagebaumarkt in Ebersberg befindet sich seit mehreren Jahren östlich der Stadt an der B 304 in Langwied. Das Angebot wird von der Bevölkerung gut angenommen und dementsprechend besteht der Wunsch den Baumarkt zu erweitern. Die Pläne hierzu wurden von Herrn Ecker (Geschäftsführer des Hagebaumarktes) und seinem Planer, Herrn Hoffmann vorgestellt und erläutert. Nach ihren Angaben wurde der Hagebaumarkt in Ebersberg bereits im Eröffnungsjahr von den Kunden sehr gut angenommen und hat den Planumsatz übertroffen. Der Baumarkt zähle mittlerweile zu den 30 umsatzstärksten

Baumärkten deutschlandweit, obwohl die Verkaufsflächen der übrigen 300 Baumärkte zum Teil erheblich über der des Marktes in Ebersberg liege. Dies zeige, wie richtig die Entscheidung der Stadt war, diesen Baumarkt zu genehmigen. Diese Entwicklung führte zu einer hohen Kundenfrequenz und zu großen Warenbewegungen. Aus diesen Gründen seien die derzeitigen Flächen für Warenannahme und -anlieferungszone sowie die Verkaufsflächen für Aktionswaren nicht mehr ausreichend. Ebenso stoße die Kapazität des vorhandenen Parkplatzes immer öfter an seine Grenzen. Demzufolge habe man sich zu einer Überprüfung entschlossen, in wie weit eine Erweiterung möglich sei. Vorgespräche mit der Raumordnungsbehörde der Regierung von Oberbayern ergaben, dass eine Erweiterung der gewichteten Verkaufsflächen im Baumarktbereich auf Grund neuerer Daten um 1.550 m² möglich sei. Weitere Vorgespräche mit dem angrenzenden Grundeigentümer über den notwendigen Flächenerwerb verliefen nach Angaben von Herrn Ecker ebenfalls positiv. Die erforderliche Gesamtfläche von 2.800 m² könne demnach erworben werden.

Folgende Ziele wolle man durch die Erweiterung erreichen:

- Zusätzliche Verkaufsfläche im Baumarktbereich und im Freiverkauf
- eine Veränderung des Haupt- und Mittelganges
- zusätzliche Kundenparkplätze
- zusätzlicher Lagerraum für eine effizientere Logistik.

Der vom Hagebaumarkt beauftragte Architekt Herr Hoffmann stellte daraufhin den Umbau vor. Die heute bestehende Warenannahme und das Lager im Süden des Baumarktes werden zu Verkaufsflächen umgebaut. Südlich daran anschließend wird eine neue Warenannahme errichtet mit einer Gesamtfläche von 660 m².
Der bestehende Gartenmarktbereich wird im Süden geringfügig erweitert. Die dadurch wegfallenden Parkplätze werden im Süden, östlich der neuen Warenannahme wieder errichtet bzw. ausgebaut.

Insgesamt ergebe sich eine gewichtete Verkaufsflächenerweiterung von 1.120 m² erläuterte Herr Ecker. Die zusätzliche Verkaufsfläche von 700 m² im Innenbereich des Baumarkts werde zum einen für eine Verbreiterung des Hauptganges mit zusätzlichen Aktionsflächen genutzt. Zum anderen werde die bisher im Gartenbereich befindliche Tiernahrungsabteilung auf die Fläche der bisherigen Warenannahme verlegt und um ca. 350 m² vergrößert. Zusätzliche zur Tiernahrung werden auf dieser Fläche die Bereiche Kleintiere, Aquaristik sowie Terraristik aufgenommen.
Weiterhin entstünden 3 zusätzliche Parkreihen mit jeweils 40 Parkplätzen, die für den Geschäftsbetrieb dringend benötigt werden und auch teilweise als Ersatz für den wegfallenden Parkraum am Gartenfreigelände dienen.
Es seien keine Beeinträchtigungen der Kunden durch den Umbau zu erwarten, da auf den neuen Verkaufsflächen der Aufbau der Waren erfolgen könne, ohne dass die Kundschaft dies bemerke. Am Ende des Umbaus werden die Wände entfernt.

In der anschließenden Diskussion wurde aus der Mitte des Ausschusses Kritik am Erscheinungsbild des Baumarktes geübt. Dieser sei zu gigantisch und füge sich nicht in das Landschaftsbild ein. Ein weiterer Kritikpunkt betraf die Sortimentsausgestaltung. Hier wurden Bedenken vorgebracht, dass die Erweiterung von Innenstadt relevanten Sortimenten zu einem Verdrängungswettbewerb führen könnte.
Bürgermeister Brilmayer begegnete diesem Argument, dass die Stadt die Flächen der innenstadtrelevanten und nicht relevanten Sortimente durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages regeln könne. Dies sei für den heutigen Baumarkt auch schon so vorgenommen worden.
Weitere Nachfragen von Ausschussmitgliedern betrafen die Notwendigkeit der zusätzlichen Parkplätze, die unterschiedliche Höhendarstellung des Altbaus und des Neubaus sowie fehlende Grünflächen, welche laut rechtskräftigem Bebauungsplan vorhanden sein müssten.
Herr Ecker begründete den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen mit der Nachfrage. So habe es in diesem Frühjahr mehrere Tage gegeben, an denen Kunden mehrfach anfahren mussten, da sie keine Parkplätze vorfinden konnten. Hinsichtlich der Höhen sagte er zu,

dass eine einheitliche Höhe künftig angestrebt werden solle und dies auch technisch machbar sei. Was die Bepflanzung angeht habe man sämtliche Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde erfüllt. Man habe als Ausgleich sogar den Bachlauf östlich des Baumarktes renaturiert.

Abschließend betonte der Bürgermeister die Vorteile des Baumarktes für die Stadt. Dieser trage entscheidend zur Stärkung des örtlichen Einzelhandels bei, da er Kundschaft aus den benachbarten Gemeinden und Kreisen hierher locke.
Dennoch müsse die Stadt die Sortimente regeln und dadurch die Innenstadt vor einem zu starken Verdrängungswettbewerb schützen. Die Verwaltung solle beauftragt werden, diesbezüglich den vorhandenen städtebaulichen Vertrag zu aktualisieren und im Technischen Ausschuss vorstellen. Um dieses Vorgehen zu ermöglichen, schlug der Bürgermeister vor, den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Bau- und Gartenmarkt“ zu fassen.

Die Mitglieder Ausschusses folgten diesem Vorschlag mehrheitlich mit 5 : 4 Stimmen und leiteten die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Beschluss ein.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M7]:

Änderungsbebauungsplan Nr. 88.2 – Innenstadt, Aufstockung des Landratsamtes;
a) Vorstellung der Planung
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten am 23.04.2009 den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88.1 „Innenstadt“. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden.
In den kommenden Jahren soll eine Generalsanierung des Altbestandes des Landratsamtes durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Maßnahme hat sich herausgestellt, dass eine Aufstockung des bestehenden Langbaues wirtschaftlich und funktional sinnvoll wäre und im Rahmen einer erforderlichen Dachsanierung durchgeführt werden könnte. Weiterhin ist der Anbau eines Treppenhauses an die Südseite des Langbaues vorgesehen.
Das zusätzliche Treppenhaus könnte später im Rahmen einer Süderweiterung besser aufgestockt werden und somit höherliegende Stockwerke optimal anbinden. Die durch den Brandschutz geforderten Veränderungen des Treppenhauses am südlichen Ende des Langbaus bedeuten tiefgreifende Einschnitte in die Bausubstanz, insbesondere im Bereich des Foyers. Die Errichtung des außen liegenden Treppenhauses würde den Planungsspielraum entscheidend vergrößern. Überdies könnte in diesem Gebäudebereich ein behindertengerechter Aufzug errichtet werden, über den dann alle Geschosse des Landratsamtes erreichbar wären. Der bisher vorhandene Aufzug ist zu klein, die Errichtung eines neuen Aufzugschachtes im Gebäude bedeutet einen zusätzlichen massiven Eingriff in die Statik des Gebäudes und ist deshalb unwirtschaftlich.
Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88.1 „Innenstadt“ der Stadt Ebersberg sieht derzeit nur eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vor. Der bestehende Bau wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Der in der Sitzung erläuterte Entwurf des Bebauungsplanes setzt für das zentrale Baufenster des westlichen Langbaus eine absolute Höhe von 584,18 Meter über NN fest. Als Bezugspunkte dienen die Höhen 567,53 Meter über NN südlich des Hauptgebäudes sowie 569,70 Meter über NN im Norden des Langbaus. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den aufzustockenden Bereich nicht mehr festgesetzt, da die Vorgaben von Gebäudehöhen das Vorhaben konkreter definieren. Demnach darf das aufzustockende Geschoß die heutige Attika um 2,80 Meter überragen.
Das neu zu errichtende Treppenhaus wird mit Hilfe einer nach Süden vergrößerten Baugrenze festgesetzt. Diese vergrößert sich um 4,00 m nach Süden auf einer Breite von

7,20 m. Die Grundfläche für den gesamten umzubauenden Bereich beträgt 718 m² und die Geschoßfläche 3.590 m². Die Festsetzungen der übrigen bestehenden Gebäudeteile sowie der rechtskräftigen Planung im Norden bleiben von den Änderungen des Bebauungsplanes unberührt.
Neben dieser vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88.1 „Innenstadt“ wurde noch eine Alternative den Mitgliedern des Technischen Ausschusses erläutert. Hierbei wird die Baugrenze im nördlichen Bereich vergrößert, darin 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ein Vollgeschoß befindet bei diesen Überlegungen für den Betrachter nicht sichtbar unter dem Niveau des heutigen Parkdecks. Dieses kann derzeit aus statischen Gründen nicht mehr genutzt werden und soll deshalb ertüchtigt und mit einem Geschoß überbaut werden. In diesen Bereich könne die Registratur des Landratsamtes einziehen. Aufgrund der geringen Aufstockung ergeben sich lediglich geringe Beeinträchtigungen in Bezug auf die Höhenentwicklung und die Kubatur des Gesamtbaus.
Die Verwaltung schlug vor, dem Alternativentwurf der Bebauungsplanänderung zuzustimmen und den Auslegungsbeschluss zu fassen. Andersfalls sollte ein Beschluss zugunsten des ursprünglich geplanten Entwurfs erfolgen. Die Änderung kann im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Somit erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
Verschiedene Mitglieder des Ausschusses kritisierten die Vorgehensweise des Landratsamtes und warfen ihm Salamitaktik vor. Die Behörde soll demnach zunächst intern ihre Planungen abstimmen und diese dann dem Ausschuss und der Öffentlichkeit vorstellen. Demzufolge wolle man heute lediglich der ursprünglich geplanten Variante zustimmen und damit in das Verfahren gehen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen anschließend einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem ursprünglich vorgestellten Entwurf der Bebauungsplanänderung zuzustimmen und diese Fassung öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M8]:

Bebauungsplan Nr. 177 – Rosenheimer Straße / südöstlich Moosstefflfeld
a) Vorstellung der Planung
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten am 19.05.2009 den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.177 Rosenheimer Straße / südöstlich Mosstefflfeld. Hierbei wurde die Notwendigkeit für eine Bauleitplanung begründet. Die geplante Bebauung des Grundstücks FlNr. 628/19, Gmkg. Ebersberg befindet sich an der Rosenheimer Straße am Ortsausgang in Richtung Grafing auf der westlichen Seite.
Das beauftragte Planungsbüro hat die vom Ausschuss entschiedene Variante mit 2 separaten Gebäuden mit 5 Wohneinheiten weiter untersucht und entsprechende Festsetzungen getroffen. Parallel wurde ein Lärmgutachten sowie ein Bodengutachten erarbeitet.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans trifft folgende Aussagen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die beiden Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 2 Geschosse, sofern die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist auf 2 Einheiten im westlichen Gebäude bzw. auf 3 Wohneinheiten im östlichen Gebäude beschränkt. Damit sind maximal 10 Stellplätze nachzuweisen, welche sich an den Häusern selbst und im nördlichen Bereich befinden. Als Dachform sind gleichschenklige Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 33° vorgesehen.

Mit dem Grundstückseigentümer ist weiterhin noch ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Anlage eines Gehsteigs im östlich Bereich regeln soll.
Die Verwaltung empfahl, den Vorentwurf des Bebauungsplans wie vorgestellt zu beschließen und den Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung herbeizuführen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten dieser Empfehlung jeweils einstimmig und billigten mit 9 : 0 Stimmen den Vorentwurf und fassten den Beschluss den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 08
Novellierung FNP
a) Vorranggebiete Kiesabbau — Anlage 1
b) Wohnbauflächen (Nachtrag) — Anlage 2 +3

öffentlich

a) Vorranggebiete Kiesabbau

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt derzeit mehrere aus dem Regionalplan übernommene Vorrangbereiche für die Kiesgewinnung dar. Diese Flächen werden von einigen Firmen für den Kiesabbau genutzt. Daneben beantragen zwei ortsansässige Firmen gemeinsam eine weitere Fläche für die Kiesgewinnung.
Beide Firmen beschäftigen mehrere Mitarbeiter, erzielen den Großteil ihres Umsatzes in der Stadt Ebersberg und sind des Öfteren für die Stadt tätig. In dieser Funktion verrichten sie ebenso Notdienstmaßnahmen an Sonn- und Feiertagen und somit außerhalb der regulären Öffnungszeiten der übrigen Kiesgruben. Um den Betrieb der Firmen unabhängig von den Öffnungszeiten der bestehenden Kiesgruben zu machen, sind eigene Abbauflächen sinnvoll. Es wird vertraglich sichergestellt, dass der entnommene Kies lediglich für eigene Zwecke im Umkreis der Stadt Ebersberg verwendet werden darf. Ebenso wird eine vertragliche Regelung angestrebt, dass die beiden Firmen eine Benutzungsgebühr für das Befahren der gemeindeeigenen Straßen zu entrichten haben.

Das beantragte Grundstück mit der Flurnummer 738 sowie der südliche Teil des Grundstückes mit der Flurnummer 739 Gmkg. Oberndorf befindet sich südöstlich von Ebersberg zwischen Dieding und Traxl. An der Westseite wird das Grundstück durch die Gemeindestraße Rinding – Aepfelkam begrenzt. Weiter westlich hiervon befindet sich bereits eine bestehende Kiesgrube auf der immer noch Kies abgebaut wird.

Die Flurstücke sind im Mittel ca. 188 m lang und ca. 197 m breit. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 3,87 ha. Die Firmen werden sich die Fläche aufteilen und abschnittsweise den Kiesabbau vornehmen beginnend im Jahr 2010. Anschließend werden die Flächen wieder verfüllt und renaturiert, so dass keine weiteren sichtbaren Folgeschäden bleiben werden. Die Rekultivierung des letzten Abschnittes wird in etwa 30 Jahren abgeschlossen sein.
Die Erschließung ist gesichert und die Zufahrt zur Kiesgrube ist von der Gemeindestraße aus geplant. Sie wird so angeordnet, dass beide Firmen die Zufahrt zum Abbaugebiet benutzen können. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit landwirtschaftlich genutzter Acker.

Die notwendigen Voruntersuchungen hat ein Ingenieur-Büro vorgenommen. Demnach wird der Mutterboden in einer Schichtstärke von ca. 0,2 m bzw. die Rotlage in einer Stärke von 1,30 m wird zur Rekultivierung vor Ort verwendet oder gelagert. Der geplante Kiesabbau soll auf dem Grundstück als Trockenabbau in vier Abschnitten durchgeführt werden. Die genehmigte Abbausohle liegt voraussichtlich auf 542,00 m ü. NN. Die Kiesabbautiefe beträgt voraussichtlich im Mittel ca. 16,5 m. Während der Dauer der Arbeiten werden die einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzes und des Bayerischen Wasserschutzgesetzes eingehalten. Die Betriebseinrichtungen werden den Vorgaben der Berufsgenossen-

Kommentar [M9]:

schaft, des Wasserwirtschaftsamtes und der maßgeblichen Behörden entsprechen. Ein Grenzabstand der Baugrube zu den Nachbargrundstücken von mindestens 5,00 m wird eingehalten. Der Abstand zur Straße beträgt 10 m.
Die Planer des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans haben aus ihrer fachlichen Sicht das Planvorhaben beurteilt und bewertet.

Stellungnahme aus landschaftsplanerischer Sicht

Der beauftragte Landschaftsplaner bringt keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen gegen das Planvorhaben hervor. Biotope oder schutzwürdige Landschaftsteile sind nicht betroffen. Der beantragte Abbau stellt aus landschaftsplanerischer Sicht einen ca. 30 Jahre andauernden Eingriff in die Landschaft dar. Neben der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf von den Antragstellern angebotenen Flächen im weiteren Umfeld sollte daher eine funktionale Kompensation zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Auflage gemacht werden. Vorgeschlagen wird:

> die Einhaltung eines Abstandes zwischen Grundstücks- und Abbaugrenze von 10 m im Norden, Osten und Süden sowie von 15 m im Westen (zur Straße Rinding – Aepfelkam hin), die Anlage eines 2 m hohen begrünten Erdwalls um das gesamte Abbaugebiet herum die Pflanzung einer 10 m breiten Hecke aus Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Rinding – Aepfelkam bereits zu Beginn des Abbaus.

Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht

Regionalplan
Die Fläche ist im Regionalplan der Region München nicht als Vorrag- oder Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Sand und Kies dargestellt. Es besteht also keine Anpassungspflicht an eine übergeordnete Planung, d.h. die Stadt ist nicht verpflichtet, hier eine Kiesabbaufläche zu genehmigen.

Verkehr
Zur Verkehrsbelastung werden in den Antragsunterlagen keine Angaben gemacht. Dies wäre, auch im Hinblick auf die Vorbelastung durch die nahe gelegene bestehende Kiesabbaufläche westlich der Gemeindverbindungsstraße Rinding – Aepfelkam zu prüfen.

Beurteilung der geplanten Abbaufläche
Mit Verweis auf die landschaftsplanerische Stellungnahme und unter Beachtung der dort aufgestellten Maßnahmen wird die Fläche aus städtebaulicher Sicht als möglich angesehen. Sie befindet sich zwar in Hochlage, aber nicht exponiert, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht oder nur in geringem Umfang gegeben sein dürften. Beeinträchtigungen hinsichtlich des Verkehrs (Immissionsschutz), vor allem für die Ortschaft Rinding, müssten noch geklärt werden.
Bei einer positiven Entscheidung sollte jedoch baurechtlich und/oder vertraglich gesichert werden, dass ausschließlich die Nutzung als Kiesabbaufläche genehmigt wird. Dabei müsste ausdrücklich sichergestellt werden, dass sich – auch im Hinblick auf die lange Nutzungsdauer – keine darüber hinausgehenden (gewerbegebietsähnliche) Nutzungen wie z.B. bauliche Anlagen oder sonstige Lagerflächen ohne direkten Zusammenhang mit dem Kiesabbau etc. dort etablieren, die eine spätere Rekultivierung erschweren oder gar unmöglich machen. Keinesfalls sollte an dieser Stelle langfristig ein „Gewerbegebiet“ entstehen.

Zusammenfassung
Nach derzeitigem Stand der Flächennutzungsplanung wäre die geplante Kiesgrube nicht zulässig. Der Stadtrat sollte zunächst entscheiden, ob er, in Abweichung der Beschlusslage aus der 26. FNP – Änderung, einer weiteren Kiesabbaufläche im Gemeindegebiet zustimmen kann.
Sollte dies der Fall sein, wären die landschaftsplanerischen und o.g. Forderungen zur Beschränkung auf den Kiesabbau zu empfehlen.

Die Verwaltung empfahl dem Ausschuss einer Konzentrationszone für Kiesabbau entsprechend der oben aufgeführten Ausführungen zuzustimmen. Eine nachfolgend erforderliche Abbaugenehmigung soll Forderungen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sicherstellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten der Empfehlung der Verwaltung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen und empfahlen dem Stadtrat eine Konzentrationszone für Kiesabbau im Flächennutzungsplan darzustellen.

b) Wohnbauflächen (Nachtrag)

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.05.2009 wurde die Ausweisung künftiger Wohnbauflächen behandelt. Die Darstellung von Wohnbauflächen ist ein zentrales Thema der Flächennutzungsplanung. Demzufolge wurde der Flächenbedarf auf Grund der Einwohnerentwicklung den vorhandenen Flächenpotentialen gegenübergestellt. Dabei wurde ersichtlich, dass die vorhandenen Potentiale an Wohnbauflächen die Bedarfe in den nächsten 15 Jahren decken können.
Demzufolge wurden lediglich einige Arrondierungen, Lückenschlüsse oder Überplanungen schon vorhandener Siedlungen vorgenommen und vorgestellt. Die Flächen der beantragten Neuausweisungen haben insgesamt eine Größe von ca. 1,77 ha, wobei die Ausweisung in Reith nicht mitgerechnet wurde, da diese Fläche keinen Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung hat. Da es sich insgesamt also nur um relativ geringe Flächengrößen handelt, bleiben auch die Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung gering. Eine genauere Berechnung erfolgt nach Entscheidung über Ausweisung.
Zwischenzeitlich sind bei der Stadt weitere Anträge auf Überprüfung einer Darstellung als Wohnbauflächen eingegangen. Die beiden Flächen werden in Folgenden vorgestellt. Die beauftragten Planer des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans haben ihrerseits Stellungsnahmen abgegeben, welche aufgeführt werden:

Bereich nördlich „Abt-Williram-Str.“, Fl.-Nr. 938 mit 3.650 m² als Wohnbaufläche

Vorhaben:
Für den südlichen Teil des Grundstücks Fl-Nr. 938 nördlich der Abt-Williram-Straße liegt ein Antrag auf Ausweisung als Wohnbaufläche vor. Der südöstliche Teil ist bereits als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen.
Bestand:
Es handelt sich um eine Kuppenlage südlich des Steilhangs zur Weiherkette. Der größte Teil des Steilhangs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette“. Nordwestlich anschließend stockt ein landschaftsbildprägender Baumbestand an einem Dobel, der sich bis zum Langweiher hin erstreckt.

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht (Landschaftsplanung):
Wegen der Kuppenlage, der Beanspruchung des Landschaftsschutzgebietes und des Verlustes an Abstandsfläche zum landschaftsbildprägenden Baumbestand am Dobel zum Langweiher sollte auf dem Grundstück Fl.Nr. 938 an der Abt-Williram-Straße keine Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgenommen werden, die über das im gültigen FNP dargestellte Maß hinausgeht.

Bewertung aus städtebaulicher Sicht (Flächennutzungsplanung)
Das Grundstück Fl.Nr. 938 hat insgesamt eine Fläche von ca. 3.650 m^2. Der größte Teil des Grundstücks liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Ebersberger Weiherkette. Der Teil des Grundstücks im Südosten, der nicht im LSG liegt, ist im wirksamen FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, die Flächengröße der Ausweisung beträgt ca. 840 m^2. Es wird vorgeschlagen, diese Ausweisung auch im neuen Flächennutzungsplan zu bestätigen. Eine weitergehende Ausweisung, in die Fläche des LSG hinein, kann nicht empfohlen werden.

Erinnert sei in diesem Zusammenhang an die vergangene FNP-Aufstellung in diesem Bereich:
Die seinerzeit unter Abwägung der verschiedenen Belange gefundene Abgrenzung zwischen Bauland und Landschaftsschutzgebiet hat nach wie vor Gültigkeit und sollte ohne zwingende Gründe nicht angetastet werden.

Bereich nördlich „Sarreiterweg", Fl.Nr. 506 mit 4,771 m² als Wohnbaufläche

Vorhaben:
Für das Grundstück Fl.Nr. 506 nördlich des Sarreiterweges liegt ein Antrag auf Ausweisung als Wohnbaufläche vor.
Bestand:
Das Wiesengrundstück liegt ohne Verbindung zu einer vorhandenen Bebauung in Kuppen- und Nordhanglage südlich des Ebrachtals unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette" und dem geschützten Landschaftsbestandteil „Kraxlbaum". Südlich anschließend am Sarreiterweg liegt ein Bolzplatz, westlich davon liegt der Kindergarten.
Weiter südlich wird die Landschaft durch den alten Baumbestand um die Antonikapelle geprägt. Das Grundstück ist von der gegenüber liegenden Hangseite des Tals voll einsehbar.

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht (Landschaftsplanung):
Wegen der von weitem einsehbaren Kuppen- und Hanglage, der Isoliertheit der Fläche in der Landschaft und der Beeinträchtigung der Sicht auf den orts- und landschaftsbild-prägenden Baumbestand um die Antonikapelle sollte auf dem Grundstück Fl.Nr. 506 keine Ausweisung als Wohnbaufläche vorgenommen werden.

Bewertung aus städtebaulicher Sicht (Flächennutzungsplanung)
Die Fläche liegt isoliert und ohne Bezug zur vorhandenen Bebauung, alleine von daher schon kann von einer Ausweisung nur abgeraten werden.
Auch hier sei an die Historie dieser Fläche erinnert:
In der vergangenen FNP-Aufstellung wurde für die gesamte Fläche um den sog. Kraxlbaum die Baulandausweisung zurückgenommen. Begründung dafür war u.a. auch die Freihaltung des Bereichs um den als Landschaftsbestandteil geschützten Kraxlbaum. Im Unterschied zu den Flächen am westlichen Ortsrand liegen die Flächen um den Kraxlbaum jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette". Denkbar wäre in diesem Bereich eine Ausweisung von Bauflächen. Dies müsste jedoch unter Einbeziehung des gesamten Bereichs geschehen und nicht nur isoliert für eine Fläche. Eine Ausweisung müsste auch unter Beachtung der vom Landschaftsplaner aufgezeigten Bedingungen und unter Freihaltung des Bereichs um den geschützten Kraxlbaum geschehen.

Die Verwaltung empfahl dem Ausschuss die vorhandene Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Abt-Williram-Straße zu übernehmen und von einer entsprechenden Darstellung nördlich des Sarreiterweges aufgrund des bestehenden Siedlungsabschlusses abzusehen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten dieser Empfehlung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen und empfahlen dem Stadtrat die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans weiterhin zu übernehmen.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M10]:

Grund- und Hauptschule Baldestraße - Generalsanierung;
a) Vorstellung durch das Architekturbüro Anlage 5
b) Weiteres Vorgehen

öffentlich

Zur Vorgeschichte kann folgendes berichtet werden:
Die Grund- und Hauptschule an der Baldestraße wurde im Frühjahr 2009 als einziges städtisches Objekt der Stadt für das Konjunkturpaket II angemeldet. Dies betraf ausschließlich die energetische Sanierung der Schulgebäude, Turnhalle und des Hallenbades. Die Bewerbung der Stadt Ebersberg wurde nicht berücksichtigt. Wie bereits vorgesehen müssen nun Überlegungen zur Durchführung einer Generalsanierung angestellt werden, da erheblicher Sanierungsbedarf ansteht.
Architekt Garbe vom Architekturbüro Garbe und Garbe, bereits mit der energetischen Sanierung im Rahmen des KP II betraut, knüpfte daran mit der Bearbeitung der Generalsanierung an und präsentierte diese dem Technischen Ausschuss. Sämtliche erforderlichen Maßnahmen wurden dargestellt, um alle Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen zu können und die entsprechenden Anträge zu stellen. Laut FAG–Richtlinien müssen die Sanierungskosten dabei mindestens 25 % eines Neubaus betragen. Das vorliegende, erarbeitete Konzept dient zudem als Grundlage und als Entscheidungshilfe für die weitere Vorgehensweise.
Im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung ergeben sich folgende Maßnahmen:

i. Energetische Sanierung mit den Ergebnissen zum Antrag KP II
ii. Nutzungsanforderungen für
aktuellen Bedarf
zukünftigen Bedarf
Barrierefreiheit, Aufzug
- Baulicher Sanierungsbedarf

Sanitär, Akustik. Sonstige Bauteile

- Brandschutzsanierung, Rettungswege
- Hausmeistergebäude

Anhand aussagekräftiger Pläne wurden die einzelnen Maßnahmen-Pakete von Architekt Garbe vorgestellt.
Anmerkung der Verwaltung:
Die Powerpoint-Präsentation liegt dem Protokoll bei.
Das Konzept sieht vor, die einzelnen Sanierungen, Neubauten und Erweiterungen so miteinander zu koppeln, dass möglichst geringe Verluste, die Zeitrahmen, Kosten und Schulablauf betreffen, auftreten. Laut der Vorplanung ergibt sich bei der Kostenschätzung ein Gesamt-Volumen von ca. 12,8 Mio €.

StRin Platzer erkundigte sich, angesichts der Kosten, mit welchen Umfang bei einem Neubau zu rechnen sei. Diese müssen zur Gegenüberstellung und als Nachweis für die Wirtschaftlichkeit zur Antragstellung ohnehin ermittelt werden. StR Schuder bat um Prüfung und Gegenüberstellung der energetischen Aufwertungen, um so etwaiges Einsparpotential zu erwirken.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis und bescheinigte, dass Handlungsbedarf für die Maßnahmen besteht.
Im Oktober tritt die neue ENEV 2009 in Kraft, außerdem sind Preissteigerungen zu erwarten. Daher sollten Entscheidungen bezüglich der weiteren Vorgehensweise nicht mehr aufgeschoben werden.

Lfd.-Nr. 10
Bahnhofsgebäude - Öffentliche WC´s
Information – weitere Vorgehensweise
öffentlich

Kommentar [M11]:

Nach der gemeinsamen Ortsbesichtigung mit Bgm. Brilmayer, Herrn Hirsch, Frau Fischer, sowie dem Betreiber Herrn Zeidler am 10.06.09 wurde ein Generalunternehmerangebot für die Sanierung der bestehenden WC-Anlagen eingeholt. Der Vertragsentwurf wird derzeit von der Bahn AG ausgearbeitet. Es ist beabsichtigt, eine längerfristige Vertragslaufzeit zu vereinbaren. Sobald der Vertrag geschlossen sein wird, kann der Auftrag vergeben und umgehend mit der Ausführung der Arbeiten begonnen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss in der vorgeschlagenen Weise vorzugehen und beauftragte die Verwaltung dementsprechend.

Lfd.-Nr. 11
Verschiedenes Anlage 6
öffentlich

Kommentar [M12]:

Bgm Brilmayer verlas ein Schreiben von Seufert Rechtsanwälte, RA Geislinger, bezüglich der rechtlichen Prüfung zum Mautausweichverkehr durch Ebersberg. Gem. § 45 Abs. 9 S. 3 i.V.m. Abs. 1 S. 1 Nr. 3 StVO wurden für die Stadt Ebersberg durch die Einführung der Maut *erhebliche Auswirkungen* veränderter Verkehrsverhältnisse hervorgerufen. Des Weiteren wird auf eine Entscheidung des BVerwG zu dem Fall der Stadt Günzburg vom 13.03.08 verwiesen.
Das BVG verlangt hinsichtlich Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) diverse Nachweise und fundierte Schätzungen (auf der Grundlage von Verkehrszählungen) zu den Lärmimmissionen. Gelingen diese Nachweise, im Fall Ebersberg spricht derzeit manches dafür, stünde der Anordnung eines Durchfahrtsverbotes nichts mehr entgegen. Die Zuständigkeit für die Verbotsanordnung liegt beim Landratsamt Ebersberg, gemäß der einschlägigen Verwaltungsvorschrift (zu § 45 StVO) bedarf es der Zustimmung der obersten Landesbehörde, hier Regierung von Oberbayern.
Anmerkung der Verwaltung:
Das Schreiben liegt dem Protokoll bei.
StR Lachner empfahl zunächst abzuklären bzw. abzuschätzen, wie sich die Obere Verkehrsbehörde in dieser Sache verhält.

Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis und war sich einig die Angelegenheit weiterzuverfolgen.

Bgm. Brilmayer berichtete über die aktuellen Messwerte des Klostersees. Derzeit sind keine Keime vorhanden, somit bestehen für den Badebetrieb optimale Bedingungen. Die Algenbelastung ging deutlich zurück und liegt weit unter den zulässigen Werten. Es werden weitere Messungen veranlasst.

Am 29.07.2009, von 11.00 bis 12.00 Uhr findet die Einweihung der Microturbine in der Städtischen Kläranlage statt. Bgm Brilmayer lud hierzu alle Stadträte ein.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M13]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Es wurden keine Wünsche und Anfragen vorgetragen.

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.45 Uhr

Ebersberg, den

1. Bgm. W. Brilmayer
Sitzungsleiter

gez. Bumann (TOP4, 5-8)

Fischer (TOP 1-3, 4a,9-12

Schriftführer