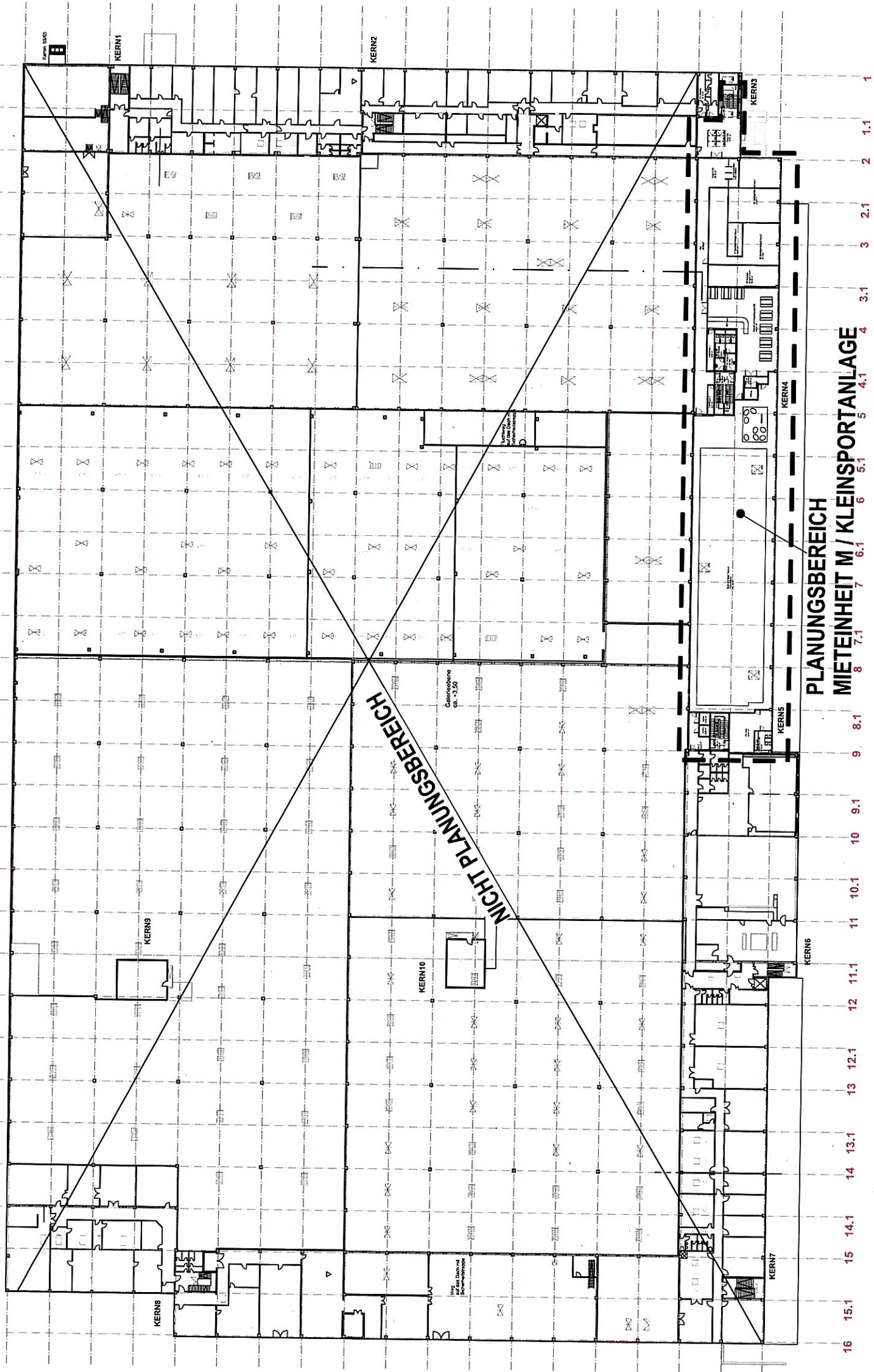


LEGENDE
Stellplätze gem. Nachweis AZ 4.1-0032/18/N vom 24.4.2018,
sowie Änderungen aus Umnutzung Kanline in Büro / Trainingscenter 11.2019

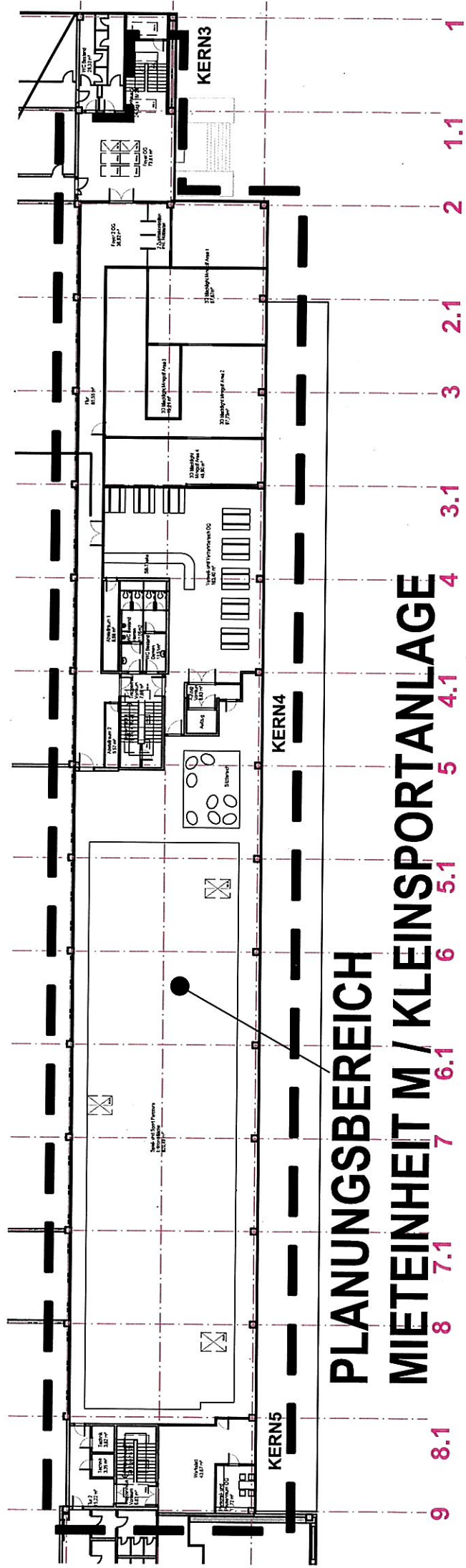
	STP Gesamt	253 Stck.
STP-Bedarf ME H+B	124 Stck. (keine Veränderung)	
STP-Reserve	11 Stck.	





Grundriss 1.OG M=1:500

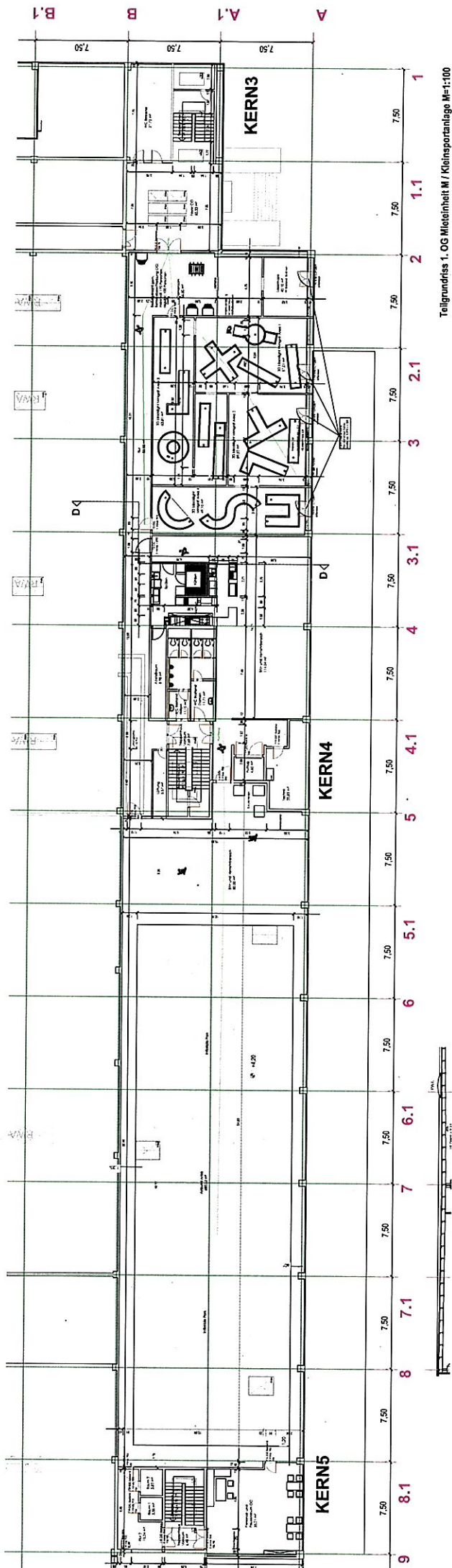




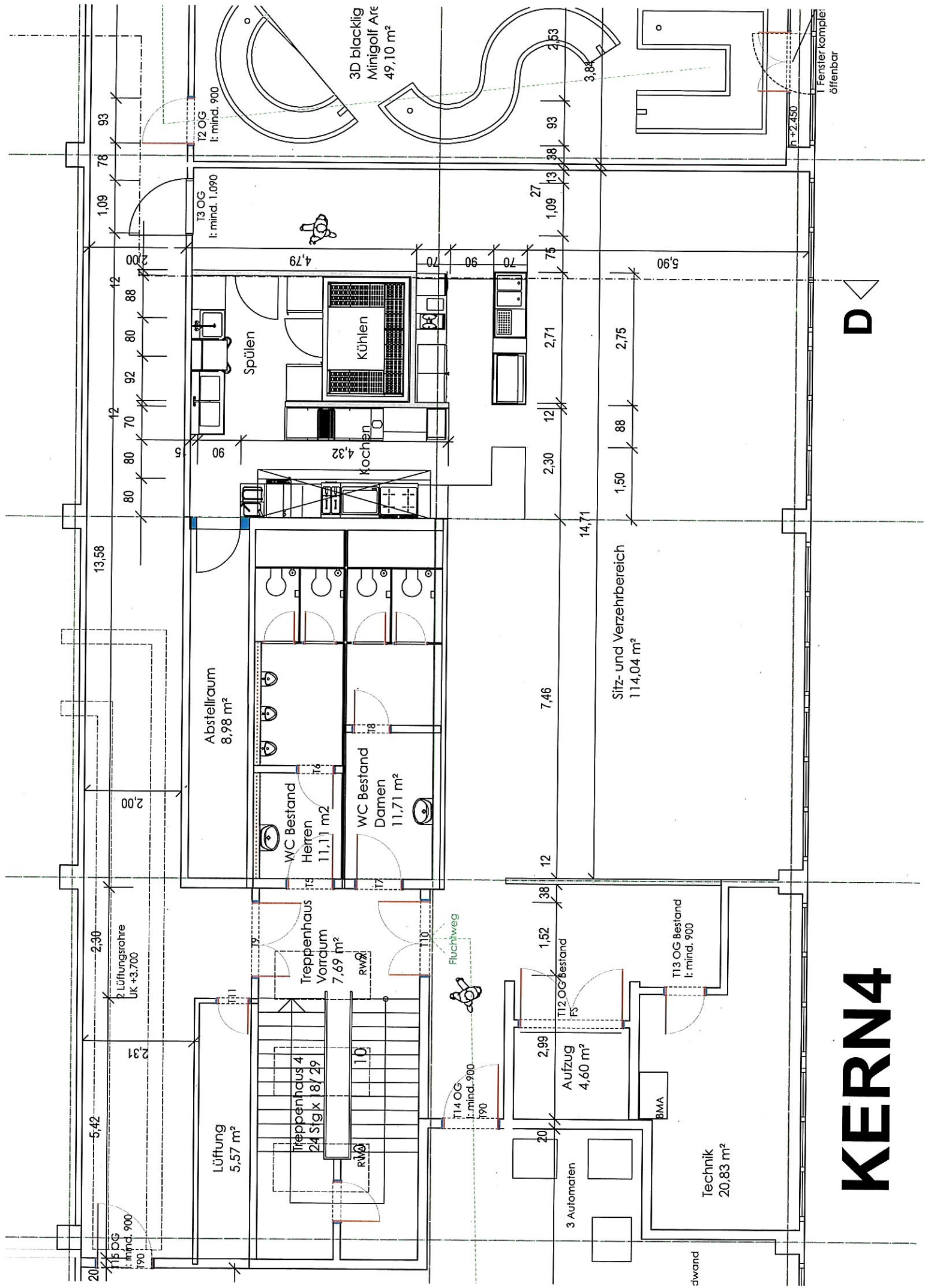
PLANUNGSBEREICH MIETEINHEIT M / KLEINSPORTANLAGE

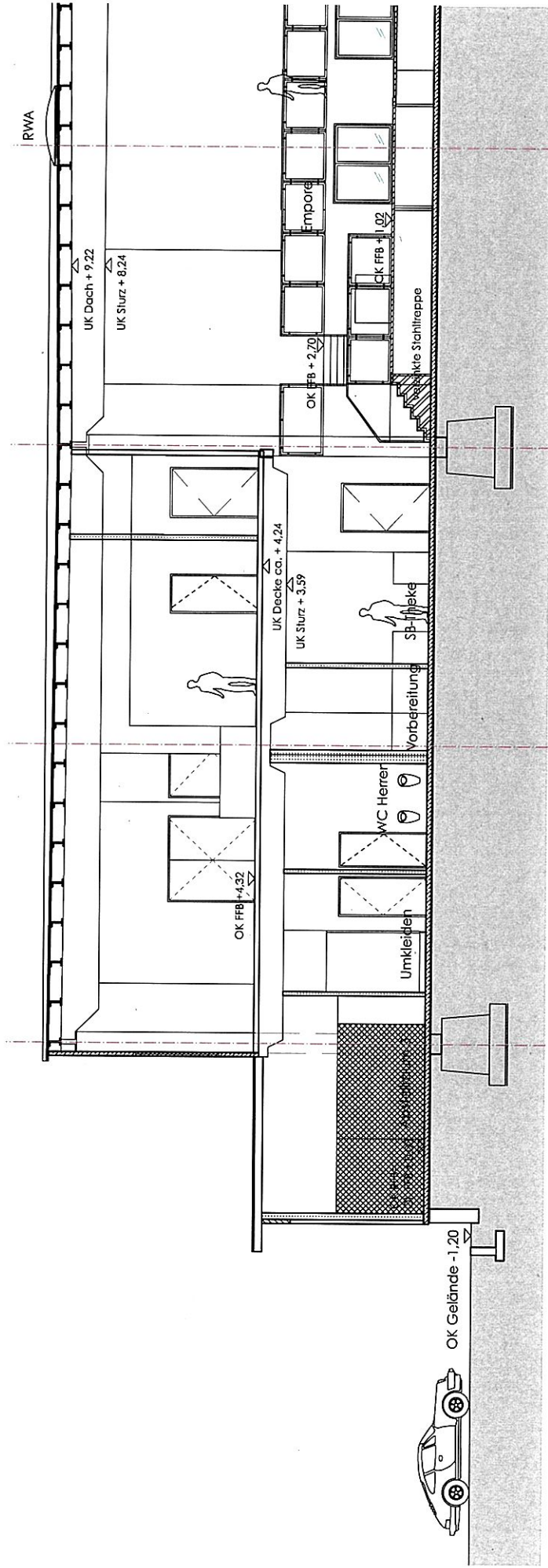
Grundriss 1.OG M=1:500





Teilgrundriss 1. OG Miteinheit M / Kleinsportanlage M=1:100





A

A.1

B

B.1

Teilschnitt D-D Mieteinheit M / Kleinsportanlage M=1:100



[REDACTED]

Landratsamt München
Sachgebiet 7.1 - Baurecht, Denkmalschutz,
Raumordnungsrecht
Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München

[REDACTED]

Datum: 29. August 2020
Projekt: 111.2

über

Gemeinde Kirchheim b. München

Projekt:

Antrag auf Nutzungsänderung Mieteinheit M / Kleinsportanlage

Umbau SB-Küche in Gastro-Küche

Gewerbegebäude Hürderstr. 4, 85551 Kirchheim

Betreff: Erläuterung zum Bauvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauantrag auf Nutzungsänderung bezieht sich auf die Baugenehmigung vom 24.04.2018 (AZ 4.10032/18 N). Hier wurde seinerzeit im 1.OG die Mieteinheit M als Kleinsportanlage genehmigt. Die seinerzeit in diesem Zusammenhang errichtete SB-Theke / SB-Küche soll in eine vollwertige Gastro-Küche umgebaut werden.

Hintergrund dieser Maßnahme sind die Erfahrungen der ersten beiden Betriebsjahre. Es zeigt sich, dass sich seitens der Gäste der Wunsch nach Bereitstellung von Sitzplätzen in Verbindung mit einem hochwertigem und frischem Essensangebot ergibt.

Durch die Maßnahme würde sich die Personenanzahl nicht verändern. Lediglich das Angebot an die Gäste würde verbessert werden. Der Charakter der Nutzung mit dem Schwerpunkt Sportstätte bliebe zudem unverändert erhalten.

Zur näheren Beschreibung wird hier auf die dem Bauantrag beiliegende Betriebsbeschreibung verwiesen, die sich ändernden Angaben sind rot hinterlegt.



Die baulichen Maßnahmen welche sich aus den Umnutzungen ergeben erstrecken sich ausschließlich auf den Gebäudeinnenraum, konkret den Küchenbereich. Davon abgesehen werden geringfügige Anpassungen im Gesamtlayout (Ist-Stand), welche sich im Zuge seinerzeit erfolgten Ausbaus ergeben haben ebenfalls dargestellt.

- *Standicherheit:*

Der Küchenumbau erfolgt ohne Eingriff in das Tragwerk des Gebäudes. Eine Prüfpflicht ergibt sich somit nicht. Eine entsprechende Erläuterung, als Ersatz für den hier nicht anwendbaren Kriterienkatalog, seitens des Tragwerksplaners Henke Rapolder Frühe Ingenieurgesellschaft mbH wird kurzfristig nachgereicht.

- *Brandschutz*

Weiterhin ergeben sich durch die Maßnahme keine weiterreichenden über den im Zuge des Verfahrens in 2018 geprüften Brandschutznachweis hinausgehenden brandschutzrechtlichen Erfordernisse. Hierzu wird eine Stellungnahme des Brandschutzfachplaners, Hr. Kirr, IB Sacher, kurzfristig nachgereicht.

- *Stellplätze und Fahrradstellplätze:*

Die erforderlichen Anzahl Stellplätze/Fahrradstellplätze bleibt gegenüber dem genehmigten Stellplatznachweis unverändert. Aufgrund der gleichbleibenden Personenzahl und der nur minimal verringerten Nutzungsfläche ergeben sich hier keine Anpassungen.

Der Vollständigkeit halber wurde jedoch das Stellplatzlayout dennoch aktualisiert, s. Plandarstellung.

- *Gaststättenrechtliche Erlaubnis:*

Eine gaststättenrechtliche Erlaubnis für die Kleinsportanlage wird durch den Betreiber separat beantragt.

- *Toilettenanlagen:*

Gegenüber dem genehmigten Stand ergeben sich keine zusätzlichen Erfordernisse.

- *Freiflächen:*

Die bestehenden Freiflächen werden nicht verändert.



- *Nachbarbeteiligung:*

Die Nachbarbeteiligung erfolgt durch Übermittlung des Eingabeplanes und entsprechendem Anschreiben. Als Nachweis werden die Anschreiben jeweils in Kopie dem Bauantrag beigelegt.

Sollten noch Rückfragen zu einzelnen Punkten bestehen, stehen wir für weitere Erläuterungen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Anlage zum Bauantrag - Betriebsbeschreibung

Art des Bauvorhabens:

Nutzungsänderung Mieteinheit M (1.OG)

Umbau SB-Küche in Gastroküche

Ort des Bauvorhabens:

Hürderstrasse 4, 85551 Kirchheim bei München/Heimstetten

Betreiber / Mieter

Wolfgang Estermann

Maxx Arena GmbH & Co.KG

Hürderstrasse 4, 85551 Kirchheim bei München

Tel 0049 8071 1035150

Fax 0049 8071 1035151

Mobil 0049 172 8923234

E-Mail wolfgang@estermanns.com

Durch den Umbau der SB-Theke im 1.OG in eine Gastroküche wird der grundsätzliche Charakter der beiden Miteinheiten, B im EG (genehmigte Funktionssporteinrichtung), sowie der M im 1.OG (genehmigte Kleinsportanlage), als zwei unterschiedliche gewerbliche Einheiten, nicht geändert. Der Betrieb erfolgt entsprechend der nachfolgenden Beschreibung, Änderungen (nur 1.OG) sind **rot** hinterlegt.

ERDGESCHOSS

1.1. Art des Betriebs oder der Anlage

Sportanlage mit verschiedenen Bewegungs- / Sport- / und Wettbewerbersangeboten, nutzbar für Einzelnutzer, Gruppen oder für Sportkursen.

Trampolinsprunganlage mit Geschicklichkeitsbereich wie z.B. Ninja-Parcours und Kletterbereich mit unterschiedlichen Parcours und Schwierigkeitsgraden. Die Sprung- und Kletteranlagen werden nach den modernsten technischen und sicherheitsrelevanten Erkenntnissen errichtet und durch geschultes Personal überwacht.

Funktionsbereiche:

- > Terminals und Kassen.
- > 2 Büroräume.
- > offener Bereich mit Spinden, Flur mit Umkleidekabinen und WC-Anlagen
- > Zusätzliches Behinderten-WC.
- > Personal-WC's gem. Arbeitsstättenverordnung mit Geschlechtertrennung (EG zusammen EG und OG1).
- > Abstell- und Werkstattbereich.
- > kleine **SB-Theke** mit Hygieneeinheit, sowie ein Verweil- und Verzehrereich für Begleiter/Besucher.

Es werden keine Speisen zubereitet, sondern ausschliesslich angelieferte Fertigprodukte verzehrwarm erhitzt.

Alle anderen Produkte werden verpackt oder über Automaten ausgegeben.

Getränke gemäß Ausschanklizenz.

1.2. Betriebszeiten

Mo - Do	09:00 ⁰⁰ - 22:00 ⁰⁰
Fr - So und Feiertage	09:00 ⁰⁰ - 24:00 ⁰⁰

1.3. Zahl der Besucher und der Beschäftigten

	maximal	Regelfall
Trampolinspringer/Kletterer	240	180
wartende Zuseher	125	55
Personal	15	15
gesamt	380	250

Der Regelfall tritt zu 97% der Öffnungszeiten zu und lediglich an Sonn- und Feiertagen von 13:00⁰⁰ - 16:00⁰⁰ wird annähernd die max. Besucherzahl erreicht. Dies entspricht 3:00⁰⁰ von 97:00⁰⁰ wöchentlich, was 3% entspricht. In den Zeiten von 9:00⁰⁰ - 13:00⁰⁰ wird der Regelfall um 50% unterschritten. Die Kernzeiten werden an Werktagen von 16:00⁰⁰ - 21:00⁰⁰ stattfinden.

1.4. Emissionen

Es finden **keine** Emissionen durch Rauch, Staub, Gase, Dämpfe, Geruchsstoffe statt.

Liefer- oder Verladeverkehr findet nur in sehr geringem Masse statt. Die Aktivitäten im Halleninneren sind musik- und lichtunterstützt, allerdings werden hierdurch keine Wohnnutzungen beeinträchtigt, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

1.5. Technische Erfordernisse

Kein Eingriff in die Gebäudestatik. Technisch sind die Flächen mittels Lüftungs-, Sprinkler- und RWA-Anlage ausgestattet. Rettungswegausbildung nach Brandschutzkonzept.

1.6. Barrierefreiheit

Der Besucherbereich des Erdgeschosses wird entsprechend Art. 48 BayBO barrierefrei erstellt und steht auch als Wartebereich für die Benutzer des Obergeschosses zur Verfügung.

1.7. Toiletten

Aufgrund der tatsächlichen Personenzahl und des damit verbundenen Bedarfs, welcher zu 97% der Betriebszeiten zutrifft, kann vom Regelfall wie unter Punkt 1.3 ausgeführt, und nicht von der maximalen Anforderung ausgegangen werden, da damit die Toilettenanlagen vernünftig und vollkommen ausreichend betrieben werden können. Zusätzlich werden vom Betreiber mehr Toiletten als vorgeschrieben und eine zusätzliche Behindertentoilette errichtet. Zudem ist eine niedrige Gleichzeitigkeit sowohl für Besucher, als auch Personal anzusetzen, s. auch entsprechender rechnerischer Nachweis. Die Personaltoiletten werden sowohl vom Personal EG, als auch vom Personal OG1 gemeinsam genutzt. Die Erreichbarkeit liegt innerhalb von 100m und ist praktikabel und kann in dieser Art vernünftig betrieben werden.

OBERGESCHOSS

2.1. Art des Betriebs oder der Anlage

Minigolfanlage und Spiel-/Event- und Freizeitparcours incl. Funktionsbereichen, wie 3D-Schwarzlicht-Minigolfanlage mit verschiedenen Themengebieten.

Funktionsbereiche:

- > Eingangsbereich über Bestandstreppe erschlossen (kein Aufzug).
- > offener Wartebereich ohne Umkleiden
WC-Anlagen gem. BayVStättV §12
- > Personal-WC's gem. Arbeitsstättenverordnung mit Geschlechtertrennung (EG zusammen EG und OG1).
- > Werkstattbereich.
- > Sitz- und Verzeerbereich im Spiel-/Event- und Freizeitparcours Bereich.
- > Gastronomieküche mit Sitz- und Verzehrereich.
Es werden Speisen zubereitet.
- > Der Sitz- und Verzehrereich ist bedient oder Selbstbedienung, nach Bedarf.
Getränke gemäß Ausschanklizenz.

Die Zahl der Besucher bleibt gleich und ändert sich nicht.

2.2. Betriebszeiten

Mo - Do	09:00 ⁰⁰ - 24:00 ⁰⁰
Fr - So und Feiertage	09:00 ⁰⁰ - 02:00 ⁰⁰

Zahl der Besucher und der Beschäftigten

	maximal	Regelfall
Minigolf und Freizeitparcours	140	70
wartende Zuseher	45	25
Personal	5	5
gesamt	190	100

Der Regelfall tritt zu 97% der Öffnungszeiten zu und lediglich an Sonn- und Feiertagen von 13:00⁰⁰ - 16:00⁰⁰ wird annähernd die max. Besucherzahl erreicht. Dies entspricht 3:00⁰⁰ von 97:00⁰⁰ wöchentlich, was 3% entspricht. In den Zeiten von 9:00⁰⁰ - 13:00⁰⁰ wird der Regelfall um 50% unterschritten. Die Kernzeiten werden an Werktagen von 16:00⁰⁰ - 21:00⁰⁰ stattfinden.

2.3. Emissionen

Es finden **keine** Emissionen durch Rauch, Staub, Gase, Dämpfe, Geruchsstoffe statt.

Liefer- oder Verladeverkehr findet nur in sehr geringem Masse statt. Die Aktivitäten im Halleninneren sind musik- und lichtunterstützt, allerdings werden hierdurch keine Wohnnutzungen beeinträchtigt, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

2.5. Technische Erfordernisse

Kein Eingriff in die Gebäudestatik. Technisch sind die Flächen mittels Lüftungs-, Sprinkler- und RWA-Anlage ausgestattet. Rettungswegausbildung nach Brandschutzkonzept.

2.6. Toiletten

Aufgrund der tatsächlichen Personenzahl und des damit verbundenen Bedarfs, welcher zu 97% der Betriebszeiten zutrifft, kann vom Regelfall wie unter Punkt 2.2 ausgeführt, und nicht von der maximalen Anforderung ausgegangen werden, da damit die Toilettenanlagen vernünftig und vollkommen ausreichend betrieben werden können. Zusätzlich werden vom Betreiber mehr Toiletten als vorgeschrieben errichtet, s. auch entsprechender rechnerischer Nachweis. Zudem ist eine niedrige Gleichzeitigkeit sowohl für Besucher, als auch Personal anzusetzen. Die Behindertentoilette befindet sich im EG und wird dort mitgenutzt.

Die Personaltoiletten werden sowohl vom Personal OG1, als auch vom Personal EG gemeinsam genutzt. Die Erreichbarkeit liegt innerhalb von 100m und ist praktikabel und kann in dieser Art vernünftig betrieben werden.