

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer zur öffentlichen Sitzung und eröffnet diese.

250 7 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Der in der nichtöffentlichen Sitzung am 26.01.2010 gefasste Beschluss, Nr. G101 ist in der heutigen öffentlichen Sitzung zu verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen

251 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 26.01.2010 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung übermittelt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

Realisierung des Bürgerhauses Unterföhring; Bemusterung von Ausstattungsgegenständen für die Außenanlagen (Fahrradständer, Bodenbelag u. a.)

Der Bürgermeister erläutert den aktuellen Sachstand und erinnert an die Bauausschussbeschlüsse vom 21.07.2009, Nr. 167 vom 07.07.2009, Nr. G64 sowie vom 03.03.2009 Nr. 102 und 108

Folgende Materialien sind noch zu bemustern und werden den Bauausschussmitgliedern vom Landschaftsarchitekten, Herrn Klaus Wiederkehr, Nürtingen in Form einer Musterausstellung präsentiert. Er erläutert seine Planungen und steht für Fragen zur Verfügung:

- Müll/Abfallbehälter im Bereich Marktdach und Biergarten
- Standascher im Bereich Eingang Bürgerhaus
- Fahrradabwehrbügel (nördlich und südlich des Bürgerhauses)
- Sauberlaufzone vor dem Eingangsbereich Bürgerhaus
- Auflagen in Holz für Sitzgelegenheiten in Ortbeton am Wasserspiegel und Bushaltestelle

Der Fallschutzbelag „Beco“ in der bereits beschlossenen Farbmischung 40% rot/ 60% dunkelgrau (Bauausschussbeschluss vom 21.07.2009, Nr. 167) soll noch mit der Außenfassade des Bürgerhauses bei einem Ortstermin abgestimmt werden.

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Ausführung der Mülleimer, Ascher und Fahrradanhängerbügel ist grundsätzlich mit verschiedenen Oberflächen möglich. Gemäß Bauausschussbeschluss vom 03.03.2009, Nr. 108, wurde die Ausführung des Handlaufs bei den Treppenanlagen, der Außenleuchten, und alle Ausstattungsgegenstände in Edelstahl festgelegt.

Vom Landschaftsarchitekten Herrn Klaus Wiederkehr, Nürtingen, werden alle weiteren Ausstattungsgegenstände aus Metall (Mülleimer, Ascher und Fahrradanhängerbügel) alternativ in Stahl verzinkt/pulverbeschichtet in lackierter Oberfläche (dunkles anthrazit, RAL 9005) vorgeschlagen. In dieser Farbe sind bereits alle sichtbaren Stahlteile im Bürgerhaus sowie die Stahlkonstruktion des Marktdaches gehalten, so dass sich hier eine vornehme Einheitlichkeit ergäbe.

Vor dem Eingangsbereich über die gesamte Gebäudebreite ist eine Sauberlaufzone mit einer Bürstenmatte in schwarz vorgesehen. Außerdem sind im Wirtsgarten zusätzliche zu den Schatten spendenden Bäumen Sonnenschirme in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Der Erste Bürgermeister weist noch einmal deutlich darauf hin, dass die - gemäß Bauausschussbeschluss vom 07.07.2009, Nr. G 64, beispielbaren Skulpturen (der „Berg“ - Kletterhalbkugel, der „springende Punkt“- kleine - federnde Kugel und der „Drehpunkt“ - kleine drehende Kugel), für den Spielbereich sich aufgrund der großen Edelstahlfäche z. B. durch Sonneneinstrahlung nicht aufheizen dürfen. Landschaftsarchitekt Herr Klaus Wiederkehr, Nürtingen, bestätigt in der heutigen Sitzung, dass dies nicht vorkommen wird.

252 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt einer Ausführung der „Möblierung Außenanlagen“ wie folgt zu:

- Fahrradanhängerbügel, Nr. HDS A 1000 in Edelstahl, kugelgestrahlt,
- Auflage in Thermobuche für Sitzgelegenheiten für Bushaltestelle und Wasserspiegel
- Sauberlaufzone mit einer Schlingenmatte mit Zwischenfugen in schwarz, Rahmen schwarz, über die gesamte Gebäudebreite
- Bodenhülsen für Sonnenschirme

Der Fallschutzbelag „Beco“ mit 60 % schiefergrau und 40 % rot ist im Bereich des beispielbaren Skulpturenpark am Bürgerhaus auszuführen. Ein Ortstermin ist nicht mehr erforderlich.

AZ: 8507
3.1; 3.2; 3.4

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat. 1 Media AG von Kino- und Kinotechnikräumen in Büros an der Medienallee 7

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat. 1 Media AG, Unterföhring, von Kino- und Kinotechnikräumen in Büros an der Medienallee 7 vom 19.01.2010 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüro Catterfeld + Welker, München, vom 19.01.2010 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 205 (10.971m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51/89, Teilfläche zwischen der Gutenbergstraße und der S-Bahnlinie S-8, südlich der Medienallee.

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehenden Kino- und Kinotechnikräume im 1. OG in Büros (249,37 m²) umzubauen. Eine äußerliche Veränderung der Gebäude findet dadurch nicht statt.

Gemäß Bauantragsunterlagen sind für die bestehenden Kino- und Kinotechnikräume sieben (6,61) KFZ-Stellplätze vorhanden. Für die geplante Büronutzung (1 KFZ-Stellplatz je 35m² Bürofläche bei einer Gesamtfläche von 249,37m²) sind sieben (7,12) KFZ-Stellplätze erforderlich. Zusätzliche KFZ-Stellplätze sind gemäß vorgelegter Stellplatzberechnung vom 19.01.2010 des Ing.-Büros Catterfeld + Welker, München, durch den geplanten Umbau nicht erforderlich.

253 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat. 1 Media AG, Unterföhring, von Kino- und Kinotechnikräumen im 1. OG in Büros (249,37m²) an der Medienallee 7 vom 19.01.2010 unter der Maßgabe zu, dass die sieben KFZ-Stellplätze dauerhaft als solche unterhalten werden.

Az.: 610/1
3.1

Vorbescheidsantrag zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Feringastrasse 6

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co. KG zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Feringastrasse 6 vom 22.01.2010 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüro Heese, München, vom 22.02.2010 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/67 (11.094m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87, Änderung Gewerbegebiet Feringastrasse, in dem eine GFZ von 1,2 festgesetzt ist.

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehende erdgeschossige Halle (OBI) im südlichen Grundstücksteil abzubrechen und diese durch einen neuen Anbau, welcher dann EG und 1. OG aufweisen wird, zu ersetzen. Außerdem soll die bestehende zweistöckige Tiefgarage (derzeit nur im nördlichen Grundstücksteil) auf den ganzen Baukörper erweitert werden.

Dadurch entstehen im 1. UG 100 KFZ-Stellplätze und 70 Stellplätze im 2. UG (insgesamt 170 KFZ Stellplätze). Durch das geplante Vorhaben werden gemäß der vorgelegten Stellplatzberechnung vom 22.02.2010 insgesamt 107 KFZ-Stellplätze erforderlich.

Durch die geplante Umbaumaßnahme wird auf dem Grundstück eine GFZ von insgesamt 1,496 erreicht und die nördliche Baugrenze um ca. 10 m überschritten. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 wird nicht überschritten.

Der Bürgermeister weist auf den am 17.01.2001 genehmigten Antrag auf Vorbescheid vom 27.10.2000 hin, in dem einer GFZ von 1,328 zugestimmt wurde. Ebenso wird der Bauausschussbeschluss Nr. 675 vom 28.11.2000 in Erinnerung gebracht.

Die Erfordernis dieser GFZ-Erhöhung ergibt sich insbesondere aus den sich veränderten Anforderungen der Firma OBI. Hier ist zum einen ein erdgeschossiger (EG) pavillionartiger, weitgehend in Glasbauweise vorgesehener Verkaufsbereich für Gartenartikel im nördlichen Bereich vorgesehen, so wie die erforderlichen Sortimentsergänzungen und Erweiterungen.

Auch soll der Abbruch und Neubau im südlichen Grundstücksteil in zwei Bauabschnitten möglich sein, wodurch der zwingenden Vorgabe der Firma OBI Rechnung getragen werden kann, den Markt in ausreichendem Umfang auch während der Bauarbeiten ständig offen zu halten.

254 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid der Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co. KG vom 22.01.2010 zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Feringastrasse 6 (Fl.Nr, 1189/67) mit folgenden Befreiungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/87, Änderung Gewerbegebiet Feringastrasse zu:

- Überschreitung der festgesetzten GFZ von 1,2 um maximal 0,1 auf 1,3 GFZ. Der BA-Beschluss vom 28.11.2000, Nr. 675, wird dahingehend aufrecht erhalten.
- Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch einen erdgeschossigen Verkaufsbereich in Glas-/Stahlbauweise um maximal 10 m
- Es ist eine angemessene Zahl an KFZ-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Az.: 602/1
3.1; 3.2

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Errichtung einer Bushaltestelle an der Kreisstraße M3 (Nähe Apianstraße) mit Querungsbauwerk; Vorstellung der Planungsvariante

Der Bürgermeister erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 12.11.2009, Nr. 338, in dem die Errichtung einer Bushaltestelle (nähe Apianstraße) mit einem Spundwandtunnel als Querungsbauwerk (Lichtraumprofil mit Breite 4,30 m, Fuß- und Radweg mit Gegenverkehr) als Lagevariante 4, beschlossen wurde.

Die überarbeitete Lagevariante 4, Stand 12.02.2010 (von Flurstück Nr. 1189/92 aus rechtwinklig unter der M3 zum Flurstück Nr. 1189) wurden den Bauausschussmitgliedern zugestellt und in der heutigen Sitzung durch das Ingenieurbüro EDR, München, erläutert:

Die Höhe des Lichtraumprofils von 3 m ermöglicht die Durchfahrt von entsprechenden Winterdienstfahrzeugen. Die Lage der Bushaltestellen ist nicht direkt an der Kreisstraße M 3 sondern auf der Nordseite Richtung Osten und auf der Südseite Richtung Westen situiert. Die Überquerung der M3 auf der Straßenoberfläche für Fußgänger ist nicht zulässig. Die Busbuchten wurden nach den Richtlinien Straßenbau (A – Z, Digital/EAÖ 2003/ Blatt 32) geplant. Nach der Besprechung mit dem Staatlichen Bauamt Freising am 15.10.2009 wurden Grünstreifen zwischen Straßenkante und Busbucht als Schneefang (in der Winterzeit) gefordert.

Bei der vorgelegten Planungsvariante 4 sind südlich der Kreisstraße M3 Grundstücksflächen von 390 m² und 370 m² von der Maßnahme betroffen.

Der Erste Bürgermeister hat bereits mit einem Grundstückseigentümer ein Informationsgespräch zur Erläuterung der geplanten Maßnahme geführt. Eine Realisierung der geplanten neuen Bushaltestellen wurde als sehr positiv befürwortet.

In dieser Planungsvariante 4, Stand 25.02.2010, wurden die mit dem Staatlichen Bauamt Freising, dem Landratsamt München und dem MVV im Hinblick auf eine optimale Lage und Gestaltung der Bushaltestellen, der Fußwege, Rampen und Geländeeinschnitte besprochenen Punkte eingearbeitet. Auf den Schmutzwasserkanal DN 2800/2800, in Ost/Westrichtung unter der M3 verlaufend, wird hingewiesen.

Auch hinsichtlich Baukosten und einer kürzestmöglichen Bauzeit (4- 5 Monate) vereint diese Variante alle Optimierungsmöglichkeiten.

Die nächsten Schritte sind neben weiteren Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern, örtliche Vermessungsarbeiten sowie Baugrunderkundungen und Vorlage einer vollständigen Kostenberechnung zur Vorbereitung der Ausführungsplanung und Ausschreibung.

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

255 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt der vorgelegten Planungsvariante 4, Stand 25.02.2010 zu:

Es ist eine Kostenberechnung der geplanten Maßnahme kurzfristig vorzulegen.

AZ: 6312
3.2, 3.1; 2.1

Geothermie-Fernwärmeleitung; weiteres Vorgehen zur Leitungsverlegung in der Isaraustraße

Die Anlieger im nördlichen Teil der Isaraustraße sollen im Spätsommer 2010 an die Erdwärmeversorgung der Gemeinde angeschlossen werden. Die Leitungstrasse soll innerhalb der Straße verlegt werden. Die Aufgrabung der Straße kann aufgrund der schon vorhandenen Sparten nur an der Ostseite erfolgen. Der geplante Verlauf der Leitungstrasse befindet sich im Kronenbereich mehrerer großer Straßenbäume, sie reicht z.T. fast 1 m bis an die Stämme heran. Insgesamt sind von der Leitungsverlegung 15 Straßenbäume betroffen, 13 Linden entlang des Sportplatzgeländes, eine Fichte auf der Verkehrsinsel im nördlichen Abschnitt und ein Bergahorn an der Einmündung Bergstraße. Mit Ausnahme von drei Linden sind die Bäume ca. 18 bis 20 m hoch mit Stammdurchmessern bis zu 100 cm.

Aufgrund der erforderlichen Eingriffe in den Baumbestand fand am 04.02.2010 eine Ortsbegehung in der Isaraustraße statt, an dem Vertreter des Büros Bichler & Klingenmeier, des Büros Kess, der Gemeinde Unterföhring und des Gutachterbüros Kunze teilnahmen.

Laut schriftlicher Stellungnahme des Gutachterbüros Kunze vom 05.02.2010 müssen durch den Leitungsbau die in den Straßenraum reichenden Wurzeln der Altbäume fast bis zum Stamm gekappt werden. Diese Wurzeln befinden sich auf der Westseite, also auf der Windangriffsseite. Die Bäume sind durch ihr Kronenvolumen, ihre Größe und ihre exponierte Stellung direkt dem Westwind ausgesetzt. Die benötigten Zugwurzeln wären dann nicht mehr vorhanden und die Bäume wären daher nicht mehr standsicher. Lediglich drei jüngere Bäume könnten die Maßnahme weitgehend unbeschadet überstehen. Fazit: Die einzige Möglichkeit, alle Bäume standsicher zu erhalten, wäre eine Trassenführung außerhalb der Kronentraufen (Anm.: d.h. auf dem Gelände des FCU).

Die Stellungnahme des Gutachterbüros Kunze vom 05.02.2010 wurde den Gemeinderäten mit der Sitzungseinladung zugestellt.

Aufgrund ihrer Größe, ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und ihrer positiven Wirkung auf das Ortsbild sollten die Bäume in der Isaraustraße nach Möglichkeit erhalten bleiben. Es sollte daher versucht werden, die Leitungen so zu verlegen, dass die Bäume nicht gefällt werden müssen. Zumindest

19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 02.03.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

könnten die 13 Linden gerettet werden, wenn die Leitung auf dem Fußball-Gelände verlegt werden würde und zwar außerhalb des Kronenbereichs der Bäume.

256 7 Beschluss: 7:0

Bei der Leitungsverlegung der Fernwärmetrasse in der Isaraustraße ist möglichst unter allen Umständen auf die Erhaltung von Straßenbäumen zu achten. Die Wurzelbereiche sind geeignet zu sichern (Wurzelvorhang etc.). Bäume werden nur dann gefällt, wenn es technisch und grundstücksmäßig keine andere Lösung gibt. Zum Schutz der 13 Linden in nördlichen Teil der Isaraustraße wird die Fernwärmeleitung von der Straße auf das Fußballgelände verlegt, außerhalb des Kronenbereichs der Bäume. Die Wurzelbereiche der Fichte auf der Verkehrsinsel und des Bergahorns an der Einmündung Bergstraße sind so vorsichtig auszuschachten, dass eine Erhaltung der Bäume gewährleistet werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, so werden die beiden Bäume gefällt.

Beseitigte Bäume sind in entsprechender Größe durch die GEOVOL zu ersetzen.

Az.: 6312
3.3, 3.2, 3.0, GEOVOL

Bekanntgaben und Anfragen

- Tiefbaumaßnahmen 2010; Straßenbau und Fernwärmeleitung (GEOVOL)

Der Bürgermeister erläutert die für 2010 geplanten Tiefbaumaßnahmen.

Die Umleitungskonzepte und Planung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit verschiedenen Ingenieurbüros. Die betroffenen Anwohner werden über Flyer, Ortsnachrichten und Internet sowie ggf. Informationsveranstaltungen informiert.

Az.: 6312
3.2; 3.1

Franz Schwarz
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer