

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

153 7 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2009 gefassten Beschlüsse wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.05.2009

154 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 26.05.2009 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.

Änderungsbebauungsplan Nr. 41a/09, zur Errichtung eines Bowlingcenters an der Apianstraße:

a) Abwägung der eingereichten Anregungen

b) Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat für den Satzungsbeschluss

a) Abwägung der eingereichten Anregungen

Der Bürgermeister stellt fest, dass der Planentwurf, Stand 26.05.2009 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41a/09, zur Errichtung eines Bowlingcenters an der Apianstraße, in der Zeit vom 04.06.2009 bis einschließlich 18.06.2009 im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß §§ 3 Abs.2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (verkürztes Verfahren) öffentlich auslag. Die Träger öffentlicher Belange hatten von 04.06.2009 bis 18.06.2009 die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen.

Auf den Bauausschussbeschluss vom 26.05.2009, Nr. 142, wird hingewiesen. Die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, vom 18.05.2009 wird bekannt gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden folgende Anregungen vorgebracht.

- Rechtsanwalt Prof. Dr. Michael Hauth
- Bayerische Versorgungskammer

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 19.06.2009 mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Rechtsanwalt Prof. Dr. Michael Hauth

Das Schreiben vom 04.06.2009 wird bekannt gegeben, in dem noch einmal auf das Schreiben vom 07.04.2009 hingewiesen wird und die Einwendungen wiederholt.

Prof. Dr. Hauth sieht einen Widerspruch zu der benachbarten Wohnbebauung und dem geplanten Bowlingcenter. Darüber hinaus werden eindeutige Festsetzungen im Bebauungsplan über den Betrieb von Geldspielgeräten als notwendig erachtet. Des Weiteren wird die Meinung vertreten, dass es sich bei dem geplanten Bowlingcenter nicht mehr um ein Gewerbegebiet, sondern um ein Sondergebiet handelt. Bedenken bestehen auch, dass die Nachtrichtwerte (Lärmpegel, insbesondere auch die Spitzenpegel) für die benachbarte Wohnbebauung nicht eingehalten werden können.

Es bleibt bei der Feststellung, dass bei dem Bowlingcenter der Schwerpunkt auf der sportlichen Betätigung liegt, was sich in der Anzahl von 52 Bahnen klar darstellt.

Die Aufstellung von Geldspielgeräten bedarf einer Genehmigung im Rahmen des § 1 SpielV (Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit). Unter anderem dürfen Geldspielgeräte in Räumen von Schank- und Speisewirtschaften, in denen Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden, aufgestellt werden. Auf Grund dieser gesetzlichen Regelung bedarf es keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, vom 09.04.2009 ist es möglich das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bowlingcenter“ auszuweisen.

Das schalltechnische Gutachten vom Akustikbüro Becker & Partner, München, schalltechnischer Bericht ABP 08/299-C1-A vom 21.04.2009 überprüft das Vorhaben des geplanten Bowlingcenters immissionsschutz-technisch und kommt zu dem Gesamtergebnis, dass das Vorhaben die Pegelvorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41/86 einhält und die Vorgaben der TA-Lärm an allen schutzbedürftigen Immissionsorten unterschreitet. An den bisherigen Festsetzungen zum Lärmschutz (Errichtung eines Lärmschutzwalles)

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

wird festgehalten.

155 7 Beschluss: 7:0

An der Beschlusslage vom 26.05.2009, Nr. 140 wird festgehalten.

Bayerische Versorgungskammer

Das Schreiben vom 18.06.2009 wird bekannt gegeben, in dem auf folgende drei wesentliche Punkte (Wiederholung der Einwendungen vom 31.03.2009 und 06.05.2009) eingegangen wird:

- Lärmproblematik zur Wohnbebauung der Landeshauptstadt München und der angrenzenden Gewerbebetriebe eines Bowlingcenter
- Nichtbeachtung des Abwägungs- und Rücksichtnahmegebotes
- Ausweisung als Sondergebiet

Zu den Vorbringungen wird auf den Beschluss vom 26.05.2009, Nr. 140, zu den Äußerungen der Rechtsanwälte Tittel, Hauth und Partner, München, sowie der Immissionsschutzbehörde verwiesen. Der Beschluss vom 26.05.2009, Nr. 135, zur Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde besagt, dass der südliche Lärmschutzwall bis zur östlichen Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 1190/6) um ca. 5 m verlängert wird und somit ausreichend ist.

156 7 Beschluss: 7:0

Die schalltechnischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41/86 werden nicht verändert. Durch das schalltechnische Gutachten des Akustikbüro Becker & Partner, München, vom 21.04.2009 wurde folgende Beurteilung abgegeben:

Vergleicht man die berechneten Werte mit den Vorgaben der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998), so ist festzustellen, dass der zukünftige Betrieb des Bowlingcenters auf dem Grundstück Fl.Nr. 1190/6 in der Gemeinde Unterföhring, die Vorgaben nach TA-Lärm an allen Immissionsorten unterschreitet und die Pegelvorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 41/1986 für die in südlicher Richtung gelegenen Wohnbebauungen, ebenfalls eingehalten werden.

Die Bauausschussbeschlüsse vom 26.05.2009, Nr. 134-142, werden vollinhaltlich aufrecht erhalten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 17.06.2009 wird bekannt gegeben, in dem auf konkrete Bodendenkmäler (Brandgräberfeld) im Bebauungsplanumgriff hingewiesen wurde.

157 7 Beschluss: 7:0

Der Hinweis zu den Bodendenkmälern D-1-7835-004 (Brandgräberfeld) ist unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufzunehmen.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 158 7 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Das Schreiben vom 16.06.2009 wird bekannt gegeben.

Die Landeshauptstadt München regt nochmals an (siehe Schreiben vom 13.05.2009), eine Verbindung zur künftigen Straßenbahnhaltestelle St. Emmeram herzustellen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist auf die Realisierbarkeit hin zu prüfen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

b) Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat für den Satzungsbeschluss

Die Grundzüge der Planung des Änderungsbebauungsplans Nr. 41a/09, zur Errichtung eines Bowlingcenters an der Apianstraße sind durch die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich und der Änderungsbebauungsplan Nr. 41a/09, zur Errichtung eines Bowlingcenters an der Apianstraße, kann dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

- 159 7 Beschluss: 7:0

In die Texthinweise des Bebauungsplans Nr. 41a/09, zur Errichtung eines Bowlingcenters an der Apianstraße mit Begründung, in der Fassung vom 26.05.2009, sind die redaktionellen Hinweise aufzunehmen. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 41a/09 werden dadurch nicht berührt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41a/09, zur Errichtung eines Bowlingcenters an der Apianstraße in der Fassung vom 26.05.2009 mit den eingearbeiteten, redaktionellen Hinweisen wird als Satzung beschlossen.

Das Verfahren ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Az.: 610/10
3.1; 3.2; 3.3; 3.4

Bauantrag der Familie Westermeier zum Umbau des Dachgeschosses sowie Anbau eines Balkons und Eingangsvorbaus im Anwesen Münchner Straße 111d

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Josefine Westermeier, Unterföhring, zum Umbau des Dachgeschosses sowie dem Anbau eines Balkons und eines Eingangsvorbaus im Anwesen Münchner Straße 111d vom 23.06.2009 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Haslauer, Gmund, vom 23.06.2009 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 24/6 (937m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bei dem bestehenden Wohnhaus soll das Dachgeschoss umgebaut werden sowie ein Eingangsvorbau und ein Balkon errichtet werden.

Das bestehende Gebäude (EG + DG) hat eine Gesamthöhe bis zum First von 7,15m und Außenmaße von 11,60m x 15,78m.

Nach dem geplanten Umbau beträgt die Wohnfläche des ausgebauten Dachgeschosses 94,80 m², diese ist aber nicht geschossflächenrelevant, weil 66% der Grundfläche unter der Höhe von 2,30m liegen.

Der Eingangsvorbau mit den Maßen 1,90m x 1,50 m x 2,90m sowie der Balkon mit den Maßen 5m x 2,50m x 0,90m sind als untergeordnete Bauteile genehmigungsfrei, da diese Bauteile nur ein geringfügiges Ausmaß aufweisen und nicht abstandsflächenrelevant sind.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

160 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Frau Josefine Westermeier, Unterföhring, zum Umbau des Dachgeschosses in Wohnraum sowie dem Anbau eines Balkons mit den Maßen 5m x 2,50m x 0,90m und eines Eingangsvorbaus mit den Maßen 1,90m x 1,50 m x 2,90m im Anwesen Münchner Straße 111d (Fl.Nr. 24/6) vom 23.06.2009 wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass auf dem Grundstück ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz für die neu erschaffene Wohnfläche (94m²) errichtet wird und auf Dauer als solcher unterhalten wird.

Az.:6024
3.1; 3.2

Antrag der Firma Neon Härter GmbH & Co. KG zur Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude in der Münchner Straße 80

Der Antrag der Firma Neon Härter GmbH & Co. KG, München, vom 18.06.2009 zur Anbringung von Lichtwerbeanlagen an der Münchner Bank, Münchner Straße 80 wird bekanntgegeben. Die Fotomontagen mit den Maßen der Lichtwerbeanlagen wurden den Bauausschussmitgliedern zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Lichtwerbeanlagen umfassen:

- Ersatz des alten Schriftzuges an der Westseite des Gebäudes an der Münchner Straße 80 durch einen neuen Schriftzug mit der Aufschrift „Münchner Bank“ mit dem dazugehörigen Logo mit den Maßen Höhe 0,33 m/0,24 m x Breite 3,75 m x Tiefe 0,12 m
- Neuerrichtung einer zusätzlichen Lichtwerbeanlage an der Westseite des Gebäudes an der Münchner Straße 80 mit der Aufschrift „Münchner Bank“ mit dem dazugehörigen Logo mit den Maßen Höhe 0,33 m/0,24m x Breite 3,75 m x Tiefe 0,12 m
- Ersatz des alten Schriftzug an der Nordseite des Gebäudes an der

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Münchner Straße 80 durch einen neuen Schriftzug mit der Aufschrift „Münchner Bank“ mit dazugehörigem Logo mit den Maßen Höhe 0,46 m/0,336m x Breite 5,219 m x Tiefe 0,12 m;

- Ersatz des alten Anstecktransparents an der Westseite des Gebäudes an der Münchner Straße 80 durch ein neues Anstecktransparent mit der Aufschrift „EC“ und „Münchner Bank“ mit dazugehörigem Logo und einer Digitaluhranzeige mit den Maßen Höhe 1,05m x Breite 0,90 m x Tiefe 0,20 m; Ersatz der alten Lichtwerbeanlage.

Der Bürgermeister stellt fest, dass für dieses Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Hauseigentümerin, Frau Anneliese Tieber, hat der Errichtung von Werbeanlagen auf dem Eingabeplan vom 12.09.2009 bereits zugestimmt.

Da sich das Gebäude innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Unterföhring (St 2053) befindet, wurde das zuständige Straßenbauamt um Stellung ersucht. Herr Martin Singer vom Staatlichen Bauamt Freising, München, teilte mit E-Mail vom 16.06.2009 mit, dass seitens des Staatlichen Bauamts Freising grundsätzlich Einverständnis zur Anbringung bzw. zum Austausch der im Eingabeplan vom 12.09.2008 dargestellten Lichtwerbeanlagen unter folgenden Auflagen besteht:

- Die maximal zulässigen Lichtstärken der Leuchten nach DIN 5044 sind einzuhalten. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist so zu gestalten, dass eine Blendwirkung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist.
- Die Werbeanlagen werden am bestehenden Gebäude angebracht und müssen hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast genügen.
- Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und die Sicht nicht behindern. Das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Gehweges darf nicht eingeschränkt werden.
- Weitere Werbe- oder Hinweisschilder dürfen nicht aufgestellt werden.

161

7

Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag der Firma Neon Härter GmbH & Co. KG, München, vom 18.06.2009 zur Anbringung von Lichtwerbeanlagen am Gebäude der Münchner Bank, Münchner Straße 80, wird nach Auffassung des Bauausschusses mit den beantragten Maßen und an den vorgesehenen Stellen errichtet werden.

- Die maximal zulässigen Lichtstärken der Leuchten nach DIN 5044 sind einzuhalten. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und eine unzumutbare Lichtbelästigung der Nachbarn ausgeschlossen sind.
- Die Werbeanlagen sind am bestehenden Gebäude anzubringen und müssen hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast genü-
gen.

- Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und die Sicht nicht behindern. Das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Gehweges darf nicht eingeschränkt werden.

Az.: 602/1

3.1

Formlose Anfrage von Herrn Wandinger zur Nutzungsänderung von zwei Speicherräumen in Wohnräume im Firkenweg 5

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage von Herrn Kajetan Wandinger, München, zur Nutzungsänderung von zwei Speicherräumen (2. OG) in Wohnräume im Firkenweg 5 vom 10.03.2009 (beim Landratsamt München) bekannt. Das Foto vom 09.06.2009 von Herrn Wandinger wird zur Einsichtnahme vorgelegt. Auf das Schreiben vom Landratsamt München vom 14.04.2009 wird hingewiesen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 183/5 (4.516m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/85, Unterföhring Süd (WA 13).

Dieser Bebauungsplan setzt im WA 13 eine Geschossfläche von 3.620m² fest, welche bereits mit Baugenehmigung vom 14.12.1989 vollständig ausgeschöpft ist.

Herr Wandinger beabsichtigt, die derzeit als Speicher genehmigten Dachgeschossräume Nr. 9 und 10 zu Wohnzwecken umzunutzen und beispielsweise als Kinderzimmer in die beiden Appartements mit einzubeziehen.

Gemäß anzuwendender BauNVO (§20) aus dem Jahre 1977 ist die geplante Umnutzung der beiden Speicherräume geschossflächenrelevant.

Auf die Stellungnahme von Frau Schreiber, Städtebauliche Oberleitung, vom 03.07.2009 wird hingewiesen, in der die Nutzungsänderung für bedenklich gehalten wird.

162

7

Beschluss: 7:0

Der formlosen Anfrage von Herrn Kajetan Wandinger, München, zur Nutzungsänderung von zwei Speicherräumen in Wohnräume im Firkenweg 5 (Fl.Nr. 183/5) vom 10.03.2009 wird aus Konsequenzgründen nicht zugestimmt, da im WA 13 bereits die Geschossfläche vollständig ausgeschöpft wurde.

Az.:6024

3.1; 3.2

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 07.07.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Formlose Anfrage der Familie Mayerhofer zur Errichtung eines Gartenhauses in der Neubruchstraße 26c

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Familie Mayerhofer, Unterföhring, zur Errichtung eines Gartenhauses in der Neubruchstraße 26c, Fl.Nr. 178/33, vom 14.05.2009 bekannt. Die Planzeichnungen werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72/03, Neubruchstraße. Der Bebauungsplan enthält in diesem Baugebiet keine Festsetzungen zur Errichtung eines Gartenhauses.

Familie Mayerhofer möchte ein Gartenhaus mit dem Maßen 2,40m x 2,05m an der südlichen Grundstücksgrenze errichten. Die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft liegt vor.

In der Nachbarschaft von Herrn Mayerhofer wurden (auch durch das Landratsamt München) bereits mehrere ähnliche Gartenhäuser im Rahmen einer isolierten Befreiung durch die Gemeinde Unterföhring genehmigt (z. B. Familie Knauer, Gemeinderatsbeschluss Nr. 225 vom 05.05.2009). Seit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung 2008 sind nun die Gemeinden für eine solche isolierte Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zuständig.

163 7 Beschluss: 7:0

Der formlosen Anfrage der Familie Mayerhofer, Unterföhring, zur Errichtung eines Gartenhauses mit dem Maßen 2,40m x 2,05m an der südlichen Grundstücksgrenze in der Neubruchstraße 26c (Fl.Nr. 178/33) vom 14.05.2009 wird im Rahmen einer isolierten Befreiung unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Zustimmung der WEG Föhringer Höfe I bei der Gemeinde vorgelegt werden.

Az. 6024
3.1; 3.2

Schwarz
Erster Bürgermeister

Kapfenberger
Schriftführer