

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

#### **Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 25.11.2008 gefassten Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)**

Eine Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 25.11.2008 ist nicht veranlasst.

75

7

#### **Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.11.2008**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 25.11.2008 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung vom 17.11.2008 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.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

#### **Einführung von Bewohnerparkausweisen; Vorstellung der Voruntersuchung**

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.07.2007 eine Prüfung zur Einführung von Bewohnerparkausweisen beschlossen hat. Der Gemeinderatsbeschluss vom 12.07.2007, Nr. 1075, wird in Erinnerung gebracht.

In der Gemeinderatssitzung am 13.03.2008 wurde der Untersuchungsbericht des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom Februar 2008 vorgestellt.

Der Gemeinderatsbeschluss, Nr. 1233, vom 13.03.2008 wird in Erinnerung gebracht. Eine Beschlussfassung war in dieser Sitzung nicht veranlasst. Den Fraktionen sollte die Möglichkeit gegeben werden, sich mit diesem Tagesordnungspunkt vertiefend zu befassen.

Der Untersuchungsbericht des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum, Stand Februar 2008, und der Lageplan mit den Handlungsempfehlungen, Stand Dezember 2008, wurde an die Bauausschussmitglieder zugestellt.

Frau Kastrup vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum erläutert den Bauausschuss-Mitgliedern ausführlich die Voruntersuchung und gibt folgende Handlungsempfehlungen:

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Eine Ausweitung der 5-Stunden-Parkzeitbeschränkung sollte für folgende Bereiche mit Parkscheibe 5 Stunden, werktags, Mo-Fr, 8-18, angeordnet werden:

1. Gartenstraße, zwischen Einmündung Johanneskirchner Straße und Einmündung Münchner Straße, auf der gesamten Südseite.
2. Schulstraße, von der Einmündung Bahnhofstraße bis zur Einmündung Gartenstraße, wechselseitig und versetzt.
3. Föhringer Allee, von der Einmündung Hofäckerallee bis zur Einmündung Brunnbachweg, ostseitig.
4. Medienallee, ab der Wendeplatte am S-Bahnhof bis zur Einmündung Gutenberg- bzw. Rivastraße, zunächst nur Nordseite.
5. Gutenbergstraße, ab der Einmündung Medienallee, auf der gesamten Westseite.

Gleichzeitig ist für folgende Bereiche ein absolutes Haltverbot anzuordnen:

- a) Gartenstraße, zwischen Einmündung Johanneskirchner Straße und Einmündung Münchner Straße, auf der gesamten Nordseite.
- b) Gutenbergstraße, ab der Einmündung Medienallee, auf der gesamten Ostseite.
- c) Rivastraße, ab der Einmündung Medienallee bis zur Einmündung Jahnstraße, auf der gesamten Ostseite.

76

7

Beschluss: 7:0

Angesichts der Ergebnisse des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum zur Untersuchung der Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr wird grundsätzlich eine Einführung von Bewohnerparkzonen nicht befürwortet, weil öffentlicher Parkraum in ausreichendem Maße vorhanden ist und die rechtlichen Voraussetzungen formal (Fehlen von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken, erheblicher allgemeiner Parkdruck, Fehlen einer ausreichenden Möglichkeit, in ortsüblich zumutbarer fußläufiger Entfernung der Wohnung einen Stellplatz zu finden) nicht vorliegen.

Der Empfehlung zur der Ausweitung der 5-Stunden-Parkzeitbeschränkung vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird im Wesentlichen gefolgt. Darüber hinaus werden folgende Bereiche mit einer Parkzeitbeschränkung, Parkscheibe 5 Stunden, werktags, Mo-Fr, 8-18, angeordnet

1. Gartenstraße, zwischen Einmündung Johanneskirchner Straße und Einmündung Münchner Straße, auf der gesamten Südseite.
2. Schulstraße, von der Einmündung Bahnhofstraße bis zur Einmündung Gartenstraße, wechselseitig und versetzt.
3. Föhringer Allee, von der Einmündung Hofäckerallee bis zur Einmündung Brunnbachweg, ostseitig.
4. Medienallee, ab der Wendeplatte am S-Bahnhof bis zur Einmündung Gutenberg- bzw. Rivastraße, zunächst nur Nordseite.
5. Gutenbergstraße, ab der Einmündung Medienallee, auf der gesamten Westseite.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Gesonderte Abstimmung zur Anordnung eines Haltverbots in der Gartenstraße:

Herr Gemeinderat Ebert beantragt eine gesonderte Abstimmung zum Buchstaben a) Anordnung eines absoluten Haltverbotes in der Gartenstraße, zwischen der Einmündung Johanneskirchner Straße und Einmündung Münchner Straße, auf der gesamten Nordseite.

77      7      Beschluss: 6:1

Ein absolutes Haltverbot für die Gartenstraße, zwischen Einmündung Johanneskirchner Straße und Einmündung Münchner Straße, auf der gesamten Nordseite ist anzuordnen.

#### Gesonderte Abstimmung zur Anordnung eines Haltverbotes in der Gutenbergstraße und Rivastraße:

Anschließend wir über die Buchstaben b) absolutes Haltverbot in der Gutenbergstraße, ab der Einmündung Medienallee, auf der gesamten Ostseite und c) absolutes Halteverbot in der Rivastraße, ab der Einmündung Jahnstraße, auf der gesamten Ostseite, abgestimmt.

78      7      Beschluss: 7:0

Gleichzeitig ist für folgende Bereiche ein absolutes Haltverbot anzuordnen:

- b) Gutenbergstraße, ab der Einmündung Medienallee, auf der gesamten Ostseite.
- c) Rivastraße, ab der Einmündung Medienallee bis zur Einmündung Jahnstraße, auf der gesamten Ostseite.

Zusätzlich ist eine Satzung für verkehrsrechtliche Ausnahmegenehmigungen für Anwohner folgender Bereiche auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Behandlung vorzulegen:

- a) Sudetenstraße,
- b) Egerlandstraße,
- c) Feldstraße,
- d) Gartenstraße,
- e) Schulstraße,
- f) Tulpenstraße

Az.:1401

3.1; 3.2; 1.2; 2.1; KVÜ

#### Bauantrag der Bayerischen Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage an der Hofäckerallee

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Bayerischen Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG, München, zur Errichtung einer Wohnanlage

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

mit insgesamt 45 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 67 KFZ-Stellplätzen im WA 46 an der Hofäckerallee vom 04.12.2008 bekannt. Gemäß Schreiben vom 11.12.2008 teilt die Bayerischen Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG unter anderem mit, dass Mietwohnungen an dieser Stelle errichtet werden sollen. Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass mit diesem Bauantrag die letzte Baulücke an Hofäckerallee geschlossen werden soll. Die Planskizzen der Architektengemeinschaft Burghard + Pöllmann GmbH, München, vom 04.12.2008 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und den Bauausschussmitgliedern erläutert. Insbesondere wurde auf die Höhenentwicklung hingewiesen. Durch die geplante Gebäudehöhe entsteht keine Überschreitung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/03.

Das Schreiben der Bayerischen Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG vom 11.12.2008 wird bekannt gegeben.

Für das Grundstück Fl.Nrn. 218/256 und 218/257, das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd Straßäckerallee.

Für das WA 46 ist eine Geschossfläche von insgesamt 16.560 m<sup>2</sup>, für das WA 54 eine Geschossfläche von 2.100m<sup>2</sup> und für das WA 45 eine Geschossfläche von 1.920m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im WA 46 wurden bisher durch die Baumaßnahmen der J.K. Wohnungsbau und der Bayerischen Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG, München insgesamt 13.497m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert.

Die Bayerische Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG beantragt mit dieser Neubaumaßnahme 4.235m<sup>2</sup> Geschossfläche zu realisieren. Mit dieser Maßnahme werden die Verlagerung von 1.172,23 m<sup>2</sup> Geschossfläche aus den Bauquartieren WA 45 (292,23m<sup>2</sup>) und WA 54 (880m<sup>2</sup>) in das Bauquartier WA 46 bei gleichbleibender Gesamtgeschossfläche im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73/03, Unterföhring Süd Straßäckerallee beantragt. Für das WA 46 sind bis maximal vier Vollgeschosse im Bebauungsplan Nr. 73/03 festgesetzt.

Der Bürgermeister bringt den Städtebaulichen Vertrag vom 28.07.2005 URNr. 4178/J 2005 in Erinnerung, in dem die Geschossflächen Quadratmeter genau zugeteilt und beurkundet worden sind. Durch diesen Vertrag ist eine Erhöhung der im Bebauungsplan Nr. 73/03 festgelegten Geschossfläche ausgeschlossen. Eine Verlagerung von Geschossfläche ist nur innerhalb des Bebauungsplanumgriffs möglich.

Auf die Stellungnahme des Architekturbüros Schreiber, München, vom 16.12.2008 wird hingewiesen. Insbesondere sollte die Dachneigung nicht steiler werden als die westliche bestehende Bebauung (ca. 16°) und die Firsthöhe (ca. 15,40 m) nicht wahrnehmbar überschritten werden. Der Rücksprung der Terrasse soll sich in Anlehnung an die Bebauung des westlichen Nachbarn (J. K. Wohnbau) orientieren. Auf eine Nachbarbeteiligung (Beachtung der Höhenentwicklung und Einhaltung der Abstandsfläche) der bestehenden Bebauung im Osten und Westen wird besonders hingewiesen.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

79

7

Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag der Bayerischen Städtebau Wohnungsbau GmbH & Co. KG zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohnungen und 67 KFZ-Stellplätzen im WA 46 an der Hofäckerallee und der damit verbundenen Befreiung des Bebauungsplans Nr. 73/03 Unterföhring Süd, Straßäckerallee, und der Verlagerung der Geschossfläche von den Bauquartieren WA 45 und WA 54 in das Bauquartier WA 46 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gesamtgeschossfläche des Bebauungsplanes Nr. 73/03, Unterföhring Süd Straßäckerallee insgesamt nicht überschritten werden darf.
- Einer Geschossflächenübertragung vom WA 54 in Höhe von 880m<sup>2</sup> und vom WA 45 in Höhe von 292m<sup>2</sup> in das WA 46 von insgesamt 1.172m<sup>2</sup> wird zugestimmt. Durch den Grundstückseigentümer des WA 54 und 45 ist eine rechtsverbindliche Erklärung gegenüber der Gemeinde dieser Geschossflächenübertragung abzugeben. Dabei hat sich der Grundstückseigentümer zu verpflichten, die Reduzierung der Geschossflächen um 880 m<sup>2</sup> im WA 54 und um 292 m<sup>2</sup> im WA 45 durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit vor Erteilung der Baugenehmigung sicherzustellen und der Gemeinde in notarieller Form innerhalb eines Monats nach Vorlage des Bauantrags bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- Der Errichtung eines Terrassengeschosses im geplanten Gebäude an der Hofäckerallee (5. Geschoss GF-relevant) wird zugestimmt.
- Durch einen deutlicheren Rücksprung einer Brüstungsausbildung ist das Dachgeschoss (5. Vollgeschoss) als Terrassengeschoss auszubilden.
- Für das geplante Terrassengeschoss im Gebäude an der Hofäckerallee ist eine Dachneigung von maximal 16° zu verwirklichen.
- Die Höhenentwicklung (Firsthöhe) hat sich an die westliche Bebauung (Fl.Nr. 181/215) zu orientieren und wird bis zu 15,90m zugestimmt.
- Auf die Nachbarteilnahme der bestehenden östlichen Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 181/50 wird besonders hingewiesen (Baugenehmigungsverfahren)

Az.: 6024

3.1; 3.2; 3.3

### **Antrag der Allianz Deutschland AG zur Errichtung von zwei Containeraggregaten zur Notstromversorgung in der Dieselstraße 8**

Der Bürgermeister gibt das E-Mailschreiben der Allianz Deutschland AG, Unterföhring, vom 04.11.2008 bekannt. Die Planskizze des Planungsbüros Raible + Partner, München, vom 12.06.2007 wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Dieselstraße 8, Fl.Nr. 213, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53/91, für eine Teilfläche des Gewerbegebiets südlich der Bahnhofstraße zwischen S-Bahnlinie und Dieselstraße.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Für die Sicherstellung der Stromversorgung im Rechenzentrum der Allianz Deutschland AG ist die Erweiterung der Notstromanlage im Gebäude geplant. Als vorübergehende Maßnahme sollen im nördliche Außenbereich des Rechenzentrums zwei Containeraggregate (mit den Maßen L 12,19m x B 2,15m x H 2,89m) für einen Zeitraum von maximal zwei Jahren aufgestellt werden. Anschließend werden die Aggregate in das Gebäude integriert und die Container abgebaut.

Die Standorte für die zwei geplanten Containeraggregate zur Notstromversorgung sind außerhalb der festgesetzten nördlichen Baugrenze in einer dinglich zu sichernden Grünfläche vorgesehen. Die Aggregate werden bauordnungsrechtlich als sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung eingestuft und wären gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2c BayBO verfahrensfrei. Da die beiden Containeraggregate jedoch in einer festgesetzten privaten Grünfläche (dinglich zu sichern) errichtet werden sollen, ist eine isolierte Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO erforderlich. Für diese isolierte Befreiung ist gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde zuständig, und nicht mehr das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde. Gemäß Anlage 1 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Unterföhring 2008-2014 ist für diese isolierte Abweichung der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss zuständig.

Je Containeraggregat ist es erforderlich, dass zwei Bäume gefällt werden müssen.

80      7      Beschluss: 7:0

Dem Antrag der Allianz Deutschland AG zur Errichtung von zwei Containeraggregaten zur Notstromversorgung in der Dieselstraße 8 und der erforderlichen isolierten Befreiung wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Der Errichtung der beantragten zwei Containerstandorte gemäß Lage-skizze vom 12.06.2007 des Planungsbüros Raible + Partner, München, in der im Bebauungsplan Nr. 53/91, für eine Teilfläche des Gewerbegebietes südlich der Bahnhofstraße zwischen S-Bahnlinie und Dieselstraße festgesetzten privaten Grünfläche wird bis längstens 31.01.2011 zugestimmt.
2. Die Abweichung der Festsetzung vom Bebauungsplan Nr. 53/91 zur Aufstellung der beiden beantragten Container mit den Maßen L 12,19m x B 2,15m x H 2,89m (Notstromaggregate) wird bis zum 31.01.2011 befristet.
3. Eine entsprechende Baumbepflanzung ist nach dem Rückbau der Container (zwei Jahre) wieder herzustellen und der Gemeinde unaufgefordert nachzuweisen.

Az.: 6024  
3.1; 3.3; 1.22

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Vorstellung der Genehmigungsplanung für die Energiezentrale der GEOVOL GmbH Unterföhring am Etzweg**

Der Bürgermeister erläutert den aktuellen Sachstand des Geothermieprojektes der GEOVOL GmbH, Unterföhring. Die GEOVOL GmbH plant eine Energiezentrale für die Geothermieanlage, die am Etzweg errichtet werden soll.

Derzeit finden die Bohrarbeiten zur Auffindung des Thermalwassers statt.

Durch das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro Klingenmeier Beratende Ingenieure e.K., Amorbach/Odenwald, Frau Bork und Herr Klingenmeier, werden dem Bauausschuss die Maßnahmen für die Energiezentrale ausführlich erläutert und die Fragen des Bauausschusses beantwortet.

Des Weiteren werden der geplante Bauzeiterminplan vorgestellt, in dem die Einreichung der Genehmigungsplanung bereits für die zweite Januarwoche 2009 vorgesehen ist.

81

7

Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt der Eingabeplanung, Stand 16.12.2008, mit den heute vorgestellten Eckpunkten

- Gebäudeabmessung 62 x 17 x 8 m in Stahlbetonskelettbauweise
- Ein- und zweigeschossige Bebauung
- Umbauter Raum: 8.050 m<sup>3</sup>
- Bruttogeschossfläche: 1.584 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche für die Energiegewinnung: 691 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche für die Verwaltung: 122 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche der öffentlichen Bereiche: 112 m<sup>2</sup>
- Fassadenmaterialien: Sichtbeton, Corteenstahl, Holzschalung
- Dachaufbau: Trapezblech, Dämmung, Dampfsperre, Stehfalzprofil mit integrierter Photovoltaikanlage
- Höhenentwicklung (zweigeschossige Bauweise mit drei Schornsteinen)
- Sondergutachten TÜV
- Biomasse/Hackschnitzel bis 20 Megawatt (MW)
- Freiflächengestaltungsplan

dem Grunde nach zu. Aufgrund einer kurzfristigen Einreichung des Bauantrages wird der Bürgermeister auf der Grundlage des heutigen Planstandes, 16.12.2008, ermächtigt, den Bauantrag zur Weiterleitung an das Landratsamt München zu unterzeichnen.

Die eingereichten Bauantragsunterlagen sind dem Bauausschuss in seiner Sitzung im Januar 2009 zur Kenntnis zu geben.

Az.: 6024

3.1, 3.2, 3.3; GEOVOL

## **7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### **Vortrag - Beschluss**

---

#### **Bekanntgaben und Anfragen**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass auf den Grundstücken Fl.Nrn. 221 und 224 (südlich der Mitterfeldallee) der Bayerischen Bau und Immobilien GmbH & Co. KG Baumpflegemaßnahmen, Grünpflegemaßnahmen und Totholzentfernung durchgeführt wurden. Derzeit prüft das Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde, ob von diesen Maßnahmen geschützte Feldgehölzbestände betroffen sind. Sobald hier die rechtliche Situation geklärt ist, wird das Landratsamt entsprechende Maßnahmen einleiten.

Herr Gemeinderat Kemmelmeier gibt bekannt, dass ihm mitgeteilt wurde, dass die Realschule Ismaning kein Geld für Spielgeräte hat. Der Vorsitzende konnte diesbezüglich keine nähere Angabe machen und wies darauf hin, dass es sich hierbei um schulische Belange handle.

---

Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Kapfenberger  
Schriftführer