

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende eröffnet um 19:05 Uhr die Sitzung.

647 7 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses 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

648 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 26.02.2013 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses 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.

Bauantrag von Herrn Klaus Bieringer zur Errichtung eines Blockhauses als Ersatzbau am Aschheimer Weg 15

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Klaus Bieringer, München, zur Errichtung eines Blockhauses als Ersatzbau am Aschheimer Weg 15, Fl.Nr. 835/6, vom 20.12.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Planers Herrn Probst, Ottobeuren, vom 20.12.2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 835/6 (1.392m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Außerdem besteht der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42/86, Kleingartenanlage nördlich des Aschheimer Weges.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Blockhauses mit den Maßen Länge 7,00m x Breite 6,00m x Firsthöhe 3,47m als Ersatzbau (Bestand ca. 7m x 12m) angedacht. Das Dach soll dabei als Satteldach mit einer Neigung von 17° ausgeführt werden. Die geplante Sanitäreinrichtung soll an die bestehende Klärgrube angeschlossen werden.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die Gebäude am Aschheimer Weg geduldete Bauten ohne baurechtliche Genehmigung sind.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

649 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Klaus Bieringer, München, zur Errichtung eines Blockhauses als Ersatzbau am Aschheimer Weg 15, Fl.Nr. 835/6, vom 20.12.2012 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das bestehende Gebäude ist abzubrechen.
- Einer dauerhaften Wohnnutzung wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde keinen Ausbau der Erschließung (Wege, Kanal, etc.) vorsieht.
- Die Festsetzungen (z.B. Bauraum) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42/86, Kleingartenanlage nördlich des Aschheimer Weges, sind einzuhalten.

Az.: 6010
3.1; 3.2

Bauantrag von Herrn Christoph Hanrieder zum Umbaus eines ehemaligen Stalls in einen Wohnraum mit Errichtung eines Wintergartens an der Münchner Straße 98

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Christoph Hanrieder, Unterföhring, zum Umbau eines ehemaligen Stalls in einen Wohnraum mit Errichtung eines Wintergartens an der Münchner Straße 98, Fl.Nr. 36/0, vom 30.01.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Büro 4 Wagner und Partner, Dietersheim, vom 30.01.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 36/0 (3.010m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (bzw. Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Umnutzung des ehemaligen Stalles (nur Erdgeschoss) in einen Wohnraum mit einer Geschossfläche von ca. 80m² im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils sowie die Errichtung eines erdgeschossigen Wintergartens mit den Maßen Länge 5,56m x Breite 2,87m x Höhe 3,70m geplant.

650 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Christoph Hanrieder, Unterföhring, zum Umbau eines ehemaligen Stalls in eine Wohnung mit einer Geschossfläche von ca. 80m² im Erdgeschoss und der Errichtung eines erdgeschossigen Wintergartens mit den Maßen Länge 5,56m x Breite 2,87m x Höhe 3,70m an der Münchner Straße 98, Fl.Nr. 36/0, gemäß der Antragsunterlagen vom 30.01.2013, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Die ortsübliche GFZ von 0,6 ist auf dem Grundstück einzuhalten.
- Für die entstehende abgeschlossene Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Az.: 6010
3.1

Bauantrag von Herrn Dr. Helmut Hitz zur Errichtung eines Wintergartens an der Aschheimer Straße 42

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Dr. Helmut Hitz, Unterföhring, zur Errichtung eines Wintergartens an der Aschheimer Straße 42, Fl.Nr. 557/38, vom 13.02.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Neubauer, Wolftratshausen, vom 11.02.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 557/38 (629m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der einfache Baulinienplan Nr. 14.

Seitens des Antragstellers wird die Errichtung eines unterkellerten Wintergartens mit den Maßen Länge 5,24m bzw. 2,85m x Breite 5,83m x Höhe ca. 3,00m angedacht. Der vorhandene Balkon an der Südseite des Gebäudes soll abgebrochen werden und stattdessen ein Wintergarten mit Kaminofen errichtet werden. Auf dem Flachdach des Wintergartens ist eine Dachterrasse mit 11,30m² geplant. Gemäß vorgelegten Antragsunterlagen wird durch die geplante Realisierung des Wintergartens eine GFZ von 0,34 auf dem Grundstück Fl.Nr. 557/38 erreicht.

Die Gemeinde Unterföhring grenzt im Süden mit Flurnummer 557/31, Ahornstraße 35 und 38, als Nachbar an.

651 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Dr. Helmut Hitz, Unterföhring, zur Errichtung eines unterkellerten Wintergartens an der Aschheimer Straße 42, Fl.Nr. 557/38, vom 13.02.2013 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist auf dem Grundstück einzuhalten.
- Einer Wohnnutzung, insbesondere im Keller, wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht wird dem Bauvorhaben zugestimmt.

Az.: 6010
3.1

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Änderungsantrag zur Baugenehmigung der Firma SES Platform Services GmbH zur Erweiterung des bestehenden Teleports (2. BA) an der Beta-Straße

Der Bürgermeister gibt den Änderungsantrag zur Baugenehmigung der Firma SES Platform Services GmbH, Unterföhring, zur Erweiterung des bestehenden Teleports (2. BA) an der Beta-Straße, Fl.Nr. 245/2, vom 08.03.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Spengler und Partner, München, vom 05.03.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 245/2 (3.687m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bzw. Grünfläche ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40/86, für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße, östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges.

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.10.2011, Nr. 464, in Erinnerung, in dem der Erweiterung des bestehenden Teleports um neun Parabolantennen mit vier Versorgungsstationen in Modulbauweise in zwei Bauabschnitten dem Grunde nach zugestimmt wurde. Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 10.01.2013 erteilt.

Anstelle der drei geplanten Versorgungsstationen in Containermodulbauweise mit den Maßen 44,02m Gesamtlänge x 4,22m Breite x 2,85m Höhe im 2. BA ist eine zweigeschossige Versorgungsstation (UG und EG) an der nördlichen Grundstücksgrenze mit den Maßen 36,52m Gesamtlänge x 6,50m bzw. 8,40m Breite x 4,20m Firsthöhe mit unterirdischem Verbindungsgang zum bestehenden Teleport geplant. Weitere Änderungen sind nicht beantragt.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die beplante Fläche im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan noch teilweise als Grünfläche ausgewiesen ist sowie teilweise die Ortsrandeingrünung am Etzweg darstellt und im Eigentum der Gemeinde Unterföhring ist. Außerdem weist der Bürgermeister daraufhin, dass mit der Firma SES Platform Services GmbH ein Erbpachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren besteht.

652 7 Beschluss: 7:0

Dem Änderungsantrag zur Baugenehmigung der Firma SES Platform Services GmbH, Unterföhring, zur Erweiterung des bestehenden Teleports (2. BA) an der Beta-Straße, Fl.Nr. 245/2, vom 08.03.2013 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Der Pachtvertrag, angelehnt an den bestehenden Erbbaurechtsvertrag, ist ggf. anzupassen.
- Ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der Ortsrandeingrünung hat auf Kosten der SES zu erfolgen.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht stimmt die Gemeinde dem Bauvorhaben zu.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

- Bei der Fassadengestaltung ist auf die Vermeidung der Blendwirkung zwingend zu achten.
- In der geplanten Versorgungsstation (UG und EG) sind keine dauerhaften Arbeitsplätze zulässig.

Az.: 6010
3.1; 3.3, 3.4

Antrag auf Nutzungsänderung der Firma Heinbach LTD. & Co.KG von gewerblich genutzter Fläche in eine Mischnutzung für Wohnen und Arbeiten am Firkenweg 1

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung der Firma Heinbach LTD. & Co.KG, Unterföhring, von gewerblich genutzter Fläche in eine Mischnutzung für Wohnen und Arbeiten am Firkenweg 1, Fl.Nr. 183/5, vom 19.02.2013 bekannt. Die entsprechenden Planskizzen werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 183/5 (4.517m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/85, Unterföhring Süd 1. Planabschnitt. Die Anlage wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 07.04.1989/01.08.1990 genehmigt.

Vom Antragsteller wird die Nutzungsänderung von gewerblich genutzter Fläche in eine Mischnutzung für Wohnen und Arbeiten im 1. OG und Dachgeschoss geplant. Die Räume im 1. OG und Dachgeschoss besitzen vom gebäudeinternen Treppenhaus einen eigenen Eingang.

653 7 Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung der Firma Heinbach LTD. & Co.KG, Unterföhring, von ausschließlich gewerblich genutzter Fläche in eine Mischnutzung für Wohnen und Arbeiten am Firkenweg 1, Fl.Nr. 183/5, vom 19.02.2013 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf die Beachtung des Brandschutzes wird ausdrücklich hingewiesen.
- Je abgeschlossene Wohneinheit bis 60m² sind 1,3 und je abgeschlossene Wohneinheit ab 60m² sind 1,5 KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Auf die Zustimmung der WEG wird hingewiesen.
- Auf den Bestandsschutz des darunterliegenden Ladengeschäftes ist zu achten.

Az.: 6010
3.1

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag auf Vorbescheid der Quick Hotel am Medienpark München-Unterföhring GmbH zur Errichtung zweier Hotels mit gemeinsamen Eingang im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Quick Hotel am Medienpark München-Unterföhring GmbH, Unterföhring, und der Delphos Hospitality GmbH, Unterföhring, zur Errichtung zweier Hotels mit gemeinsamen Eingang im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, Fl.Nr. 229/2, vom 22.02.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Furch, Haag i. Ob., vom 22.02.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Der Bürgermeister erläutert, dass ursprünglich die Quick Hotel am Medienpark München-Unterföhring GmbH, Unterföhring, Antragsteller war und mit Eingang des Antrags seitens der Antragsteller klargestellt wurde, dass die Quick Hotel am Medienpark München-Unterföhring GmbH, Unterföhring, und die Delphos Hospitality GmbH, Unterföhring, jeweils Antragsteller sein werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 229/2 (9.365m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße. Gemäß Festsetzung A 2.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74/05 sind Betriebe des Beherbergungswesens explizit ausgeschlossen.

Die Antragsteller planen die Errichtung zweier Hotels (Hotel und Low Budget Hotel) mit gemeinsamen Eingang und Tiefgarage auf einer Grundstücksfläche von je ca. 2.000m² (insgesamt ca. 4.000m²) und einer Geschossfläche von 3.053,79m² sowie einer Grundfläche von 1.011,93m² und stellen im Rahmen des Vorbescheidantrages folgenden Fragen:

1. Ist eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb auf diesem Grundstück möglich, da dies gemäß Festsetzung A 2.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, ausgeschlossen ist?
2. Ist eine Höhenentwicklung gemäß Skizze möglich?
3. Ist eine Kommunbebauung beider Grundstücke möglich, z.B. gemeinsame Lobby aber zwei unterschiedliche Nutzungen (Hotel/Low Budget Hotel)?
4. Ist eine Abgrabung im Bereich Frühstücksraum/Konferenzraum möglich?
5. Können die Parkplätze gemäß Skizze realisiert werden?

Nach Rücksprache des Ingenieurbüros Furch mit dem Landratsamt München, Herrn Schuster, teilte dieser mit, dass dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid nicht zugestimmt werden kann, da Betriebe des Beherbergungswesens im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, explizit ausgeschlossen sind und hier zuerst eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/05 notwendig wäre.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.03.2013

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass der Gemeinderat bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, den Grundgedanken hatte, eine Möglichkeit zur Verlagerung für Kleingewerbebetriebe die in einer Gemengelage liegen, zu schaffen. Insbesondere sollen produzierende und handwerkliche Gewerbebetriebe eine Grundlage schaffen.

654 7 Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Vorbescheid der Quick Hotel am Medienpark München-Unterföhring GmbH, Unterföhring, und der Delphos Hospitality GmbH, Unterföhring, zur Errichtung zweier Hotels mit gemeinsamen Eingang im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, Fl.Nr. 229/2 TF, vom 22.02.2013, und insbesondere einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, wird aus Konsequenz- und ortsbildgestalterischen Gründen nicht zugestimmt.

An der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, produzierende und handwerkliche Gewerbebetriebe anzusiedeln, wird festgehalten.

Az.: 6010
3.1

Bekanntgaben und Anfragen

In der heutigen öffentlichen Sitzung erfolgten keine Bekanntgaben und Anfragen.

Franz Schwarz
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer