

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

481 7 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Der in der nichtöffentlichen Sitzung am 25.10.2011 gefasste Beschluss, Nrn. G229 wird 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

482 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 29.11.2011 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.

Bauantrag von Frau Sibylle und Herrn Helmut Kressirer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Feldstraße 14

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Sibylle und Herrn Helmut Kressirer, Aschheim, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Feldstraße 14, Fl.Nr. 190/19 TF, vom 01.12.2011 bekannt. Die Planzeichnungen des Entwurfsverfassers Herrn Lippl, Viechtach, vom 01.12.2011 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 190/19 TF (insgesamt 678m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen Länge 7,69m x Breite 6,74m - 8,74m x Firsthöhe von 7,75m geplant. Das Dach soll als Walmdach mit einer Neigung von 25° ausgeführt werden. Bei einer Realteilung des gesamten Grundstücks weist das Bauvorhaben eine GFZ von 0,45 (154,88m² Geschossfläche) bei einer Grundstücksgröße von 338m² gemäß den vorgelegten Bauantragsunterlagen vom 01.12.2011 auf. Ebenso soll eine Fertigteilgarage und ein Stellplatz auf dem Grundstück errichtet werden. Die Zufahrt ist über die Feldstraße geplant.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die Abstandsflächen im westlichen Gebäudeteil nicht eingehalten werden. Die Wohnraumerweiterung kann nicht als untergeordneter Bauteil betrachtet werden.

Der Bürgermeister teilt außerdem mit, dass die Nachbarunterschriften zu diesem Bauvorhaben erteilt wurden.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister weist auf die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2011 Nr. 363, vom 03.05.2011 Nr. 386 sowie vom 26.07.2011 Nrn. 439-441 hin, in denen bereits Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/19 grundsätzlich zugestimmt wurden.

483 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Frau Sibylle und Herrn Helmut Kressirer, Aschheim, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Fertigteilgarage und einem Stellplatz an der Feldstraße 14, Fl.Nr. 190/19 TF, vom 01.12.2011 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die in Unterföhring für Siedlungsgebiete übliche GFZ von 0,45 (in Vollgeschossen) ist für jedes selbständiges Baugrundstück einzuhalten.
- Für das Einfamilienhaus sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten.
- Als Dachform wird einem Walmdach mit einer Neigung von 25° zugestimmt.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind, insbesondere im westlichen Gebäudeteil, einzuhalten.
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB ist zu beachten

Az.: 6010
3.1

Antrag der Firma GbR Unterföhring Bahnhofstraße 16 auf Nutzungsänderung einer Büroeinheit in Physiotherapie und Fitnessstudio an der Bahnhofstraße 16

Der Bürgermeister gibt den Antrag der Firma GbR Unterföhring Bahnhofstraße 16, München, auf Nutzungsänderung einer Büroeinheit in Physiotherapie und Fitnessstudio an der Bahnhofstraße 16, Fl.Nr. 199/0, vom 11.11.2011 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Lehmann, München, vom 11.11.2011 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 199/0 (2.253m²), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/59, BAHOG-Gelände.

Der Antragsteller beantragt ausschließlich die Nutzungsänderung einer Büroeinheit (607m²) in Physiotherapie und Fitnessstudio (607m²), bauliche Veränderungen an der Fassade oder im Außenbereich werden nicht vorgenommen.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die Nutzungsaufnahme der Physiotherapie und des Fitnessstudios an der Bahnhofstraße 16 schon seit geraumer Zeit erfolgt ist und eine Nutzungsänderung bis dato noch nicht eingereicht wurde.

Eine Änderung der Anzahl der KFZ-Stellplätze ergibt sich durch die Nutzungsänderung nicht.

Ebenso wird auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.07.2011, Nr. 444, hingewiesen, in dem die Zurückversetzung des bestehenden, beleuchteten und derzeit nicht genehmigten Werbeschildes an der Bahnhofstraße Ecke Föhringer Allee um mindestens drei Meter und die Vorlage eines entsprechenden Bauantrags gefordert wird.

484 7 Beschluss: 7:0

Der Antrag der Firma GbR Unterföhring Bahnhofstraße 16, München, auf Nutzungsänderung einer Büroeinheit in Physiotherapie und Fitnessstudio an der Bahnhofstraße 16, Fl.Nr. 199/0, vom 11.11.2011 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Je 35m² Hauptnutzfläche ist ein KFZ-Stellplatz nachzuweisen.
- Das bestehende, beleuchtete und derzeit nicht genehmigte Werbeschild an der Bahnhofstraße Ecke Föhringer Allee ist um drei Meter zurück zu versetzen. Ein entsprechender Bauantrag hierfür ist vorzulegen.

Az.: 6010
3.1

Antrag auf Vorbescheid der Ehegatten Claudia und Reimund Bauer zur Errichtung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshaus, Lagerhalle und Baumschule/Freilandpflanzfläche am Gleißachweg 24

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid (Tektur) der Ehegatten Claudia und Reimund Bauer, Unterföhring, zur Errichtung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshaus, Lagerhalle und Baumschule/Freilandpflanzfläche am Gleißachweg 24, Fl.Nr. 957, vom 02.12.2011 bekannt. Die Planzeichnungen des Entwurfsverfassers Herrn Schnabel, Unterföhring, vom 04.12.2011 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.06.2008, Nr. 23, in Erinnerung, mit welchem in dem Vorbescheidsantrag vom 11.06.2008 zur Errichtung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshaus, Lagerhalle, Baumschule/Freilandpflanzfläche sowie Betriebsleiterwohnhaus und Garage grundsätzlich zugestimmt wurde.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Mit Schreiben vom 02.12.2011 teilte der Entwurfsverfasser Herr Schnabel mit, dass nach Mitteilung des Landratsamtes München die geplante Errichtung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshaus, Lagehalle, Baumschule/Freilandpflanzfläche sowie Betriebsleiterwohnhaus und Garage keine Aussicht auf Erfolg hat. Aus diesem Grund wurde das Planungskonzept geändert, dass nun mehr ein Gartenbaubetrieb mit Gewächshaus, Lagerhalle und Baumschule/Freilandpflanzfläche ohne Betriebsleiterwohnhaus und Garage errichtet werden soll.

Das Grundstück Fl.Nr. 957 (Größe 3.487m²), das im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Vorhaben die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen zulässig.

485

7

Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Vorbescheid (Tektur) der Ehegatten Claudia und Reimund Bauer, Unterföhring, zur Errichtung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshaus, Lagerhalle und Baumschule/Freilandpflanzfläche am Gleißachweg 24, Fl.Nr. 957, vom 02.12.2011, kann ohne Vorliegen einer Bestätigung über die Privilegierung des Vorhabens im Außenbereich zunächst nicht zugestimmt werden.

Wenn dieser Nachweis erbracht ist, wird dem Vorhaben unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Erschließung hat nur über den Etzweg/Gleißachweg zu erfolgen.
- Es ist je drei Beschäftigte ein KFZ-Stellplatz zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten.
- Einer anderen als in § 35 BauGB aufgeführten Nutzung wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Die Gemeinde wird keine weiteren Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Wasser etc.) durchführen.

Az.:6024

3.1; 3.3; 3.2

Voranfrage der Firma HWZ Projekt GmbH zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße

Der Bürgermeister gibt die Voranfrage der Firma HWZ Projekt GmbH, Unterschleißheim, zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße vom 28.11.2011 bekannt. Die Planskizzen vom 18.11.2011 sowie ein Modell werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 568/0, 568/2 und 569/0 (insgesamt 17.023m²), die im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen sind, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass für diesen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 79/07, Produktionsstätte der Firma Techno Carbon Technologies GbR für das Gebiet an der Bauhofstraße, in Aufstellung ist und sich die Grundstücke Fl.Nrn. 568/0, 568/2 und 569/0 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden.

Vom Antragsteller wird die Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbebetriebshofs als Mischgebiet mit Betriebswohnungen geplant, um die Ansiedlung von neuen oder ortsansässigen Handwerker- oder Kleingewerbebetriebe, die innerhalb des Ortskerns keine Wachstums- oder Expansionsmöglichkeiten haben ein Wirkungsfeld innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen. Es sollen mehrere Parzellen entstehen, auf denen ein Werkstatt- oder Lagergebäude mit darüber liegenden Büroflächen und im Obergeschoss eine Betriebswohnung entstehen. Die Erschließung soll über die Bauhofstraße erfolgen. Diese soll verbreitert und mit einem Gehweg ausgeführt werden.

Der Bürgermeister weist auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße hin, und erläutert dass für dieses Klientel in Unterföhring ausreichend Angebot vorhanden ist.

Außerdem wird auf diese Gemengelage und das angrenzende Umspannwerk der Firma E.ON Wasserkraft und die damit vorliegenden Emissionen und Immissionen hingewiesen.

486 7 Beschluss: 7:0

Der Voranfrage der Firma HWZ Projekt GmbH, Unterschleißheim, zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße vom 28.11.2011 kann derzeit aus planungsrechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden, weil weder der Flächennutzungsplan (Fläche für Versorgungsanlagen) eine entsprechende Bebauung vorsieht, noch ein Bebauungsplan allgemein gegeben ist. Darüber hinaus ist kein konkretes Bauvorhaben sondern eine Vorratsflächenplanung angedacht.

Az.: 6010
3.1

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Formlose Anfrage der Firma Concordium Asset Management GmbH zur Nutzungsänderung von Büroeinheiten in möblierte Wohnbüros an der Münchner Straße 18

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Concordium Asset Management GmbH, Unterschleißheim, zur Nutzungsänderung von Büroeinheiten in möblierte Wohnbüros an der Münchner Straße 18, Fl.Nr. 1189/45, vom 02.12.2011 bekannt. Ein entsprechender Lageplan des Architekten Bitterer, München, aus dem Jahr 2001 (vom 11.01.2001) wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/45 (3.937m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Von der Firma Concordium Asset Management GmbH wird die Umnutzung von Büroeinheiten in möblierte Wohnbüros angefragt, um im Rahmen von Arbeitsprojekten, Mitarbeiter temporär in den Unterföhringer Raum zu entsenden. Diese Unterkünfte sollen Wohnen und Arbeiten sowie teilweise Meetings und Konferenzen unter einem Dach ermöglichen. Dies wäre in dem bestehenden Gebäude an der Münchner Straße 18 ohne gravierende Grundrissänderungen möglich.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass unmittelbar an diesen geplanten Standort (Nutzungsänderung) die Münchner Straße (Staatsstraße 2053) mit täglich ca. 20.000 Fahrzeugen und der Föhringer Ring (Staatsstraße 2088) mit täglich ca. 45.000 Fahrzeugen liegen.

487 7 Beschluss: 7:0

Der formlosen Anfrage der Firma Concordium Asset Management GmbH, Unterschleißheim, zur Nutzungsänderung von Büroeinheiten in möblierte Wohnbüros an der Münchner Straße 18, Fl.Nr. 1189/45, vom 02.12.2011 wird derzeit nicht zugestimmt, da ein Wohnen an diesem Standort die Belange des Immissionsschutzes massiv berühren.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Münchner Straße St 2053 und der Föhringer Ring St 2088 unmittelbar an dem geplanten Standort (Nutzungsänderung von Büro in Wohnen) liegen und sich hierbei Konfliktpunkte ergeben können.

Az.: 6010
3.1; 3.2

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

488 7 **Ballspielplatz im Baugebiet Unterföhring Süd an der Mitterfeldallee / Münchner Straße; Sachstandsbericht**

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 30.11.2010, Nr. G 150, in Erinnerung. Die Verwaltung wurde beauftragt, den geplanten Ballspielplatz im Baugebiet Unterföhring Süd an der Mitterfeldallee / Münchner Straße mit einem mindestens fünf Meter hohen Zaun auszustatten. Ebenso sollte ein entsprechendes Netz über dem Ballspielplatz vorgesehen werden.

Nach Beratung im technischem Bauamt wurde wegen der hohen Kosten eine Ausführung ohne entsprechendes Netz über dem Ballspielplatz mit sechs Meter hohem Zaun entlang der Mitterfeldallee und Münchner Straße mit zusätzlich verstärken Pfosten und vier Meter hohem Zaun im Norden und Osten vorgeschlagen. Diese Variante wurde auch nach Bekanntgabe zur Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 22.01.2011 ausgeführt.

Seit Inbetriebnahme musste festgestellt werden, dass vereinzelte Nutzer trotz des sechs Meter hohen Ballfangzaunes Bälle auf die öffentlichen Verkehrsflächen schießen. Auf Grund der damit verbundenen Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen, muss hier Abhilfe geschaffen werden. Durch das Technische Bauamt - Tiefbau werden derzeit mögliche Abhilfemaßnahmen (z.B. Stahlseilkonstruktion, eigene Trägerkonstruktion, Erhöhung der Einfriedung) untersucht und in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgelegt.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Az.: 6312
3.2, 2.0

Bekanntgaben und Anfragen

- **Bürgerhaus Unterföhring; Außenanlage Stufensanierung**

Der Austausch der Betonblockstufen am Bürgerhausplatz wurde am 30.11.2011 abgeschlossen.

Die Sanierung des Terrawaybelages im Bereich der Wassersprudler soll in Abhängigkeit der Witterung im Frühjahr 2012 stattfinden.

Bereits innerhalb kurzer Zeit nach der Freigabe der sanierten Abschnitte der Stufen wurden Gebrauchsspuren (offensichtlich durch Skater verursacht) festgestellt.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Tiefbaumaßnahmen und Arbeiten in der Kläranlage 2012

Die Planungen des GEOVOL-Fernwärmeleitungsnetz Bauabschnitt 2012 werden derzeit ebenso vorbereitet. Details dazu werden anschließend zeitnah bekanntgegeben.

Eine bereits in 2008 begonnene Planung zur behindertengerechten Umgestaltung des Staffelberges (zwischen Isarausstraße zur Münchner Straße gegenüber Aschheimer Straße) mit Rampe soll fortgesetzt und wenn möglich realisiert werden.

Eine energetische und optische Faulturmsanierung sowie eine Fortsetzung der Erneuerung veralteter bzw. unwirtschaftlicher maschinentechnischer Ausrüstung (z. B. Gebläse) stehen ebenfalls für 2012 an.

- Beleuchtungskonzept

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass nach Erarbeitung eines ersten Konzepts durch das Umweltamt die Themen

- Einsatz von LED in der Straßenbeleuchtung
- LED-Technik bei Signalanlagen

im Hinblick auf Leistungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden.

Die Fuß- bzw. Radweg-Verbindung zwischen der Gaußstraße und LH München (Isabella-Braun-Weg) soll dann als erster Versuchsabschnitt mit einer LED-Straßenbeleuchtung ausgestattet werden.

Zur weiteren Abstimmung werden in den kommenden Wochen Gespräche unter Federführung des Umweltsamtes und Beteiligung des Technischen Bauamtes Tiefbau mit E.ON (Stromversorger) sowie mit LED-Anbietern und dem Straßenbauamt und Landratsamt (wegen Ampelanlagen) stattfinden.

- City Bike Marathon 2012

Der Veranstalter SOG Events GmbH hat die Gemeinde Unterföhring am 30.11.2011 informiert, dass für den Sonntag 15.04.2012 die 5. Austragung des alljährlichen Rad-Marathons entlang des östlichen Isar-Uferweges geplant ist.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Streckenverlauf soll, zumindest auf Unterföhringer Gemeindegebiet, identisch wie im Vorjahr sein.

- Instandsetzung der Isarbrücke Ismaning (B471)

Wie das Staatliche Bauamt Freising anlässlich einer Besprechung am 19.12.2011 in Ismaning mitteilte, wird von voraussichtlich Mitte April 2012 bis voraussichtlich Mitte September 2012 die Isarbrücke (B471) zwischen Ismaning und Garching unter Vollsperrung saniert.

Die Umleitungsstrecken laufen in Richtung Norden über die M3/B471 zur Isarbrücke Mintraching-Hallbergmoos und in Richtung Süden über die B11 und den Föhringer- und Frankfurter Ring sowie großräumig auch über die A99. Planunterlagen wurden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die letzten Vorinformationen zu diesem Thema datieren auf das Jahr 2010. Bis dato wurde die Gemeinde Unterföhring hierzu nicht weiter in Kenntnis gesetzt. Das Technische Bauamt-Tiefbau erhielt erst auf eine schriftliche Anfrage vom 02.12.2011 hin eine Aussage zu den Planungen für 2012.

- Errichtung einer Bushaltestelle (Apianstraße) mit Querungsbauwerk an der Kreisstraße M3; Sachstand

Hierzu wird ein ausführlicher Kosten- und Sachstandsbericht in der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusssitzung im Januar 2012 durch Herrn Dr. Rauscher, Ingenieurbüro EDR dem Gremium vorgestellt.

- Herr Gemeinderat Kimmelmeyer fragt an, dass seit ca. 14 Tagen im Firkenweg ein Container der Firma Rauscher abgestellt sei und er diesbezüglich mehrmals die Kommunale Verkehrsüberwachung angesprochen habe, wann dieser wieder entfernt werden würde. Die KVÜ konnte hierzu keine Antwort geben. Herr Kapfenberger teilt kurz mit, dass er dieser Frage nachgehen werde und bittet Herrn Kimmelmeyer in solch gelagerten Fällen sich direkt auf kurzem Wege an die Verwaltung im Rathaus zu wenden.

37. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.12.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Herr Gemeinderat Weingärtner hat heute festgestellt, dass die neu errichtete Stele am Bürgerhaus eine falsche Hinweisbeschilderung zum Parkhaus (Pfeil in nördliche Richtung) aufweist.
Herr Bürgermeister Schwarz erläutert den Anwesenden kurz die Situation und stellt fest, dass dieser falsche Hinweis seitens der Verwaltung bereits moniert wurde und von der Firma entsprechend repariert werden wird.

Franz Schwarz
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer