

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

38      7      **Bekanntgabe der in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse**

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 wurde nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 29.07.2008**

39      7      Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 29.07.2008 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

40      7      **Bebauungsplan 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Auslegung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße, lag in der Zeit vom 18.08.2008 bis einschließlich 26.09.2008 im Rahmen öffentlichen Beteiligung aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten von 18.08.2008 bis 26.09.2008 die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurde von der Hausverwaltung WEG Isarweg 7 c-h Anregungen eingereicht. Das Schreiben vom 19.09.2008 eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 25.09.2008, wird bekannt gegeben.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Kreisheimatpfleger
- Gemeinde Unterföhring – Technisches Bauamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- E.ON Bayern AG
- Wasserwirtschaftsamt München

Auf Grund der umfangreichen schriftlichen Einwendungen der Hausverwaltung WEG 7c-h, ist eine abschließende Stellungnahme zu den vorgebrachten Punkten noch nicht möglich.

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd. Nr. Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Die ausgearbeiteten Stellungnahmen werden in einer der nächsten Bauausschusssitzung zur Behandlung vorgelegt.

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

#### **Bauantrag der Berito GmbH & Co. KG zum Neubau eines Bowlingcenters mit Büro und Wohnungen in der Apianstraße**

Der Bauantrag der Berito GmbH & Co. KG, München, zum Neubau eines Bowlingcenters mit Büro und zwei Wohnungen für Betriebsleiter in der Apianstraße vom 15.09.2008 wird bekannt gegeben. Die Pläne des Architekturbüros Ruck, Filderstadt, vom 15.09.2008 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1190/6, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41/86 Gebiet östlich der Staatsstraße 2088 südlich des Kraftwerks Nord, westlich der S-Bahnlinie und nördlich der Gemeindegrenze.

Die Firma Bertio GmbH & Co. KG, München, plant die Errichtung eines Bowlingcenters mit 52 Bahnen, Büros und zwei Wohnungen für Betriebsleiter. In dieser Bowlinganlage werden die Spiele der Bowlingbundesliga sowie nationale und internationale Spiele statt finden. Laut Weltverband gibt es auch eine Zusage für die Weltmeisterschaft 2010. Außerdem sind im 2. OG zwei Betriebswohnungen geplant sowie ein Restaurant und Clubräume. Die Clubräume dienen gemäß schriftlicher Ausführung des Antragstellers vom 29.09.2008 als Treffpunkte des Bowlingverbandes und für Bowlingvereine sowie zur Nutzung als geschlossene Veranstaltungen und Vereinstreffen.

Folgende Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/86 Gebiet östlich der Staatsstraße 2088, südlich des Kraftwerks Nord, westlich der S-Bahnlinie und nördlich der Gemeindegrenze werden gemäß Schreiben vom 29.09.2008 beantragt:

- Überschreitung des Baufenster in südlicher Richtung um 442 m<sup>2</sup>
- Überschreitung des Baufenster in westlicher Richtung um 48 m<sup>2</sup>
- Überschreitung der zulässigen Höhe um 0,55m (15,75m) im östlichen Bereich
- Befreiung von der Festsetzung der Gebäudebegrünung Punkt 10.1 für den Bowlingbereich (geneigtes Dach), Errichtung einer Photovoltaikanlage über die gesamte Dachfläche
- Platzierung einer Minigolfanlage im östlichen Grundstücksteil mit ca. 250m<sup>2</sup> in der privaten Grünfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Bau der Tiefgarage mit 220 Stellplätzen nicht in die südlichen Flächen für parkartige Bepflanzung eingegriffen werden darf. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine GFZ von 0,94 und eine GRZ von 0,36 gemäß der Flächenberechnung vom 29.09.2008 errechnet.

Beschluss: 7:0

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

41      7      Dem Bauantrag der Berito GmbH & Co. KG, München, zum Neubau eines Bowlingcenters mit Büro und zwei Betriebswohnungen an der Apianstraße vom 15.09.2008 wird mit folgenden Befreiungen und Maßgaben zugestimmt:

- Die Baugrenze darf gemäß der vorgelegten Planung im Süden um maximal 445 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- Die Baugrenze darf gemäß der vorgelegten Planung im Westen um maximal 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- Die festgesetzte Fläche für parkartige Bepflanzung im Süden ist zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Höhe der Attika darf im östlichen Baufenster um 0,55m überschritten werden, maximal 15,75 m Höhe.
- Die festgesetzte Dachbegrünung kann im Bereich der Bowlingbahn ausnahmsweise entfallen, wenn eine Photovoltaikanlage über diese gesamte Dachfläche aufgebracht wird. Dabei ist auf Vermeidung von Blendwirkung besonders zu achten.
- Der Errichtung von zwei Betriebswohnungen wird auf Grund des geplanten Schichtbetriebes zugestimmt.
- Eine Platzierung der beabsichtigten Minigolfanlage mit maximal 250 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Grünfläche, kann gemäß den vorgelegten Planunterlagen errichtet werden.
- Es sind mindestens 220 KFZ-Stellplätze (einschließlich behindertengerechte Stellplätze) auf dem Grundstück zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung für Entwässerung und Frischwasser im Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt München liegen und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Studentenwohnungen (Bebauungsplan Nr. 78/08, Studentenwohnheim an der Apianstraße) auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1190 besteht.

Az.: 6024  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Antrag auf Vorbescheid von Herrn Zirkler zum Neubau eines Einfamilienhauses in der Birkenstraße 6**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses von Herrn Herbert Zirkler vom 27.08.2008 wird bekannt gegeben. Die Planskizze des Architekten Gndl, Unterföhring, vom August 2008 wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 548/5, das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/5 (Größe 1.390m<sup>2</sup>) bestehen zwei Wohnhäuser mit einer GFZ von 0,32 (446m<sup>2</sup> Geschossfläche).

Des Weiteren ist geplant, zusätzlich noch ein Einfamilienhaus auf diesem Grundstück zu errichten.

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

42      7      Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Herbert Zirkler zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/5 vom 27.08.2008 wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass durch die Gesamtbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/5 (Größe 1.390m<sup>2</sup>) die GFZ von insgesamt 0,45 nicht überschritten wird. Eine genaue Überprüfung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen der Gebäude zueinander ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt zu prüfen. Außerdem sind für das neue Einfamilienhaus zwei zusätzliche Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Az.: 6024  
3.1; 3.2

#### **Bauantrag von Herrn Thomas Geier zum Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte an der Ringstraße 31**

Der Bauantrag von Herrn Thomas Geier zum Anbau (Errichtung eines Bades mit ca. 10m<sup>2</sup> im DG) an eine bestehende Doppelhaushälfte vom 14.09.2008 wird bekannt gegeben. Die Planskizzen des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Schnabel, Unterföhring, vom 10.09.2008 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/20 (Grundstücksgröße 546m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Auf den Bauausschussbeschluss Nr. 107 vom 05.03.1980, Erweiterung und Aufstockung des Vorhauses auf dem Grundstück Ringstraße 33 (Nachbarbebauung), wird hingewiesen.

43      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Thomas Geier zum Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte (Errichtung eines Bades mit ca. 10m<sup>2</sup> im DG) vom 14.09.2008 wird zugestimmt.

Az.: 6024  
3.1; 3.2

#### **Antrag auf Vorbescheid von Herrn Stefan Schnabel zur Errichtung eines Reihenhauses (3 Wohneinheiten) mit Garagen an der Siedlerstraße 5**

Der Antrag auf Vorbescheid von Herrn Stefan Schnabel vom 15.09.2008 wird bekannt gegeben. Die Planskizzen vom 12.09.2008 des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Schnabel, Unterföhring, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 178/21 (Grundstücksgröße 700m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Auf diesem Grundstück soll ein Reihenhaus mit drei

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Wohneinheiten und Garagen/Stellplätze errichtet werden. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass durch die geplante Anordnung der drei Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze, mindestens ein bis zwei öffentliche Parkplätze entfallen.

44

7

Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Dipl.-Ing. Stefan Schnabel, Unterföhring, vom 15.09.2008 zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 178/21 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Vorgartenlinie von 5m ist einzuhalten und von jeglicher Bebauung (max. drei KFZ-Stellplätze) frei zuhalten.
- Die Abstandsflächen sind nach der BayBO einzuhalten.
- Die GFZ von maximal 0,45 als Maß zur umliegenden Bebauung an der Siedlerstraße ist einzuhalten.
- Die Höhenentwicklung des Hauptgebäudes (Reihenhausbebauung) ist mit maximal 9,50m zu beachten (Umgebungsbebauung).
- Die Firsthöhe des Garagengebäudes mit dem Schnitt B-B (EG+Dach) ist bis maximal 4,50m einzuhalten.
- Es sind je Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze auf eigenem Grundstück zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Zuzüglich ist ein oberirdischer Stellplatz für Besucher herzustellen.
- Der Errichtung eines Reihenhauses mit maximal drei Wohneinheiten wird zugestimmt.
- Die Dachformen können als Satteldach ausgebildet werden.

Az.: 6024

3.1; 3.2

#### **Formlose Anfrage von Herrn Föppl zur Bebaubarkeit des Grundstücks Am Poschinger Weiher 5**

Das Schreiben von Herrn Christian Föppl vom 15.09.2008 sowie das Schreiben von Frau Irene Okroi vom 14.07.2008 werden bekannt gegeben.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/99, Am Poschinger Weiher 5, das im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Herr Föppl ist Mieter des Hauses von Frau Okroi und wäre an einem Kauf interessiert. Frau Okroi plant, das Grundstück Fl.Nr. 1205/99 zu teilen und im unbebauten östlichen Grundstücksteil ein behindertengerechtes Fertighaus (ein- bis zweigeschossig) zu errichten. Die bestehenden Gebäude entlang der Straße Am Poschinger Weiher sind nicht an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Unterföhring angeschlossen.

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass auf dem benachbarten östlichen Grundstück Fl.Nr. 1205/114 in 2001 der Errichtung eines Einfamilienhauses ausnahmsweise zugestimmt wurde.

45

7

Beschluss: 7:0

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd. Nr. Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Zur formlosen Anfrage von Herrn Föppl vom 15.09.2008 wird aus Sicht des Bauausschusses wie folgt Stellung genommen:

1. Die Fläche befindet sich nach dem Flächennutzungsplan in einem Gebiet mit der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Schutz- und Leitpflanzung“.
2. Einen Bebauungsplan für die Antragsfläche gibt es nicht.
3. Die Erschließung (Zufahrt) ist rechtlich zu klären.
4. Ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ist nicht gegeben.
5. Die Verfestigung einer Splittersiedlung wird für bedenklich gehalten.
6. Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird ausdrücklich hingewiesen.

Az.: 6024

3.1; 3.2

#### **Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Aschheimer Straße 20; Stellungnahme des Landratsamtes München**

Der Bürgermeister bringt das Schreiben vom 18.09.2008 des Landratsamt Münchens zur Kenntnis. Im Wesentlichen stellt das Landratsamt auf die Forderung der Gemeinde Unterföhring ab, dass eine GFZ von 0,45 als Orientierungsmaß zur umliegenden Bebauung an der Aschheimer Straße auf dem Grundstück eingehalten werden muss. Laut Berechnung des Antragstellers wurde eine GFZ von 0,515 ohne den Erker in EG und Nichtansetzung des DG (Geschossfläche) ermittelt.

Weiter hat der Antragsteller ausgeführt, dass er bezüglich einer Errichtung eines Kinderspielplatzes mit dem Bauantrag eine Abweichung von der Bestimmung in Art. 7 Abs. 2 BayBO beantragen wird. Als Begründung wird angeführt, dass in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks ein großzügig bemessener Spielplatz vorhaben ist. Das Landratsamt könnte sich einen Verzicht auf Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Schreiben vom 18.09.2008 anschließen.

Das Landratsamt München bittet die Gemeinde, dass Vorhaben unter den aufgezeigten Gesichtspunkten nochmals zu überprüfen und mitzuteilen, ob die Gemeinde das Einvernehmen ohne Einschränkungen erteilen kann. Der Bürgermeister erinnert an den Bauausschussbeschluss Nr. 883 vom 29.04.2008, in dem unter anderem die GFZ von 0,45 als Orientierungsmaß festgelegt wurde. Das Landratsamt München hat in seinem Schreiben vom 18.09.2008 als Bezugsfälle mit einer höheren GFZ -Bebauung die Baugrundstücke Fl.Nrn. 575/8 und 575/30 aufgeführt.

Bei diesen Grundstücken liegt eine GFZ von jeweils 0,55 vor, die durch das Landratsamt München genehmigt wurden. Der Bürgermeister bringt in diesem Zusammenhang den Bauausschussbeschluss Nr. 179 vom 02.10.1991 in Erinnerung. Der Bauausschuss hat einer Gesamtbauung auf dem Grundstück 557/30 und 557/8 mit einer GFZ von maximal 0,45 zugestimmt.

## 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Bauausschuss hält an seiner Entscheidung vom 29.04.2008 fest, dass für das beantragte Mehrfamilienhaus eine GFZ von 0,45 einzuhalten und ein Kinderspielplatz vorzusehen ist.

Den darüber hinaus vorgeschlagenen Empfehlungen des Landratsamtes München vom 18.09.2008:

- Wegfall des Erkers und dadurch keine Überschreitung der Baulinie
- Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,8m
- Einhaltung der Abstandsflächen durch untergeordnete Gauben
- Festlegung der Wandhöhe bei 6,49m und Firsthöhe bei 10,97m

kann seitens der Gemeinde gefolgt werden.

Az.: 6024  
3.1

### **Sportzentrum an der Jahnstraße; weitere Überlegungen für bauliche Unterhaltsmaßnahmen**

Der Bürgermeister berichtet über die anstehenden baulichen Maßnahmen zur Sanierung des Sportzentrums, es handelt sich dabei um nachfolgende Gewerke:

- Dachfläche; an verschiedenen Stellen der Dachfläche ist Wasser in die Dachhaut eingedrungen. Dies liegt nach neuesten Erkenntnissen daran, dass zur damaligen Zeit (ca. 1990) die Blecheindeckung und das Material laut den Gutachten des Sachverständigenbüros Pröckl vom 15.09.2004 (Blechdach/Dacheindeckung) und des Sachverständigenbüros Arnold vom 20.05.2005b (Dachverglasung) ohne Abstand zur Abdichtung verlegt wurde, was zur Lochfraßbildung führte. Bei einer Sanierung der gesamten Dachhaut ist auch die Erhöhung Wärmedämmung durch eine Aufdachdämmung laut EnEV 07 zu berücksichtigen.
- Beschattung; da die vorhandene defekte Beschattung demontiert wurde und die Dachflächenfensterscheiben mit einer Folie zum Zwecke der Beschattung versehen wurde, ist im Zuge der Erweiterung des Sportzentrum eine neue Beschattung zu montieren, diese soll den Brandschutzanforderungen nach dem zu erstellenden Brandschutzkonzept für die Erweiterung des Sportzentrum entsprechen.  
Elektrische Anlagen; bei der Brandmeldezentrale sowie bei der ELA - Anlage handelt es sich um Anlagen die bereits 19 Jahre alt sind und nicht mehr den neuesten DIN Vorschriften entsprechen. Derzeit werden diese Anlagen bei einem Ausfall repariert. Im Zuge der Erweiterung des Sportzentrums sollten die Anlagen erneuert und evtl. zusammengelegt werden.  
Hallenboden in der Turnhalle; auf Grund des Wassereintrages (Sturmschaden) am 21.07.2007 stand der Hallenboden unter Wasser. Nach erfolgter Trocknung wurde der Bodenaufbau untersucht. Die festgestellten Schäden stehen einer Nutzung des Bodens bis zur Erweiterung des Sportzentrums nicht entgegen. Eine Erneuerung des Hallen-

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

bodens soll nach der Erweiterung des Sportzentrums erfolgen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen die Sanierung und alle baulichen Maßnahmen nach der Erweiterung des Sportzentrums durchzuführen. Die erforderlichen Reparaturen am bestehenden Sportzentrumsgebäude zur Sicherstellung des Sportbetriebes sind auszuführen.

47      7      Beschluss: 7:0

Umfangreiche bauliche Maßnahmen für das bestehende Sportzentrum an der Jahnstraße werden zurückgestellt, bis die Erweiterung des Sportzentrums realisiert ist.

Es werden selbstverständlich alle notwendigen Unterhalts- und Reparaturarbeiten auch weiterhin zur Ausführung kommen.

Az.: 6102  
3.4; 3.1; 2.0

#### **Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Isarkanal westlich der Münchner Straße; weiteres Vorgehen**

Der Bürgermeister erläutert den Sachstand zur Verkehrssituation der Staatsstraße 2053 am nördlichen Ortseingang. Die Staatsstraße (Münchner Straße) verläuft durch die Ortslage von Unterföhring in nord-südlicher Richtung und überquert dabei am nördlichen Ortseingang den Werkskanal der E.ON (Mittlerer Isarkanal) im Zuge eines Brückenbauwerkes. Die Brücke befindet sich in der Erhaltungslast der E.ON Wasserkraft. Auf der Straßenbrücke sind beidseitig Notgehwege vorhanden. An der Ostseite besteht unmittelbar neben der Straßenbrücke eine gesonderte Fuß- und Radwegebrücke. Dieses Bauwerk befindet sich in der Erhaltungslast des Staatlichen Bauamtes Freising.

Fußgänger vom /zum Naherholdungsgebiet „Unterföhringer See (Poschinger Weiher)“ sowie aus dem Einzugsgebiet westlich der St. 2053 nutzen derzeit überwiegend den schmalen Notweg auf der Straßenbrücke.

Dies stellt unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine zu verbessernde Situation dar. Als mögliche Lösung könnte der Neubau einer eigenen Fußgängerbrücke über den Werkskanal an der Westseite der Straßenbrücke in Erwägung gezogen werden. Im Zuge der Abstimmung mit den Planungsbeteiligten E.ON Wasserkraft und Staatliches Bauamt Freising fand am 17.09.2008 ein Gespräch bei der Gemeinde Unterföhring statt. Dabei wurde Alternativ zum Neubau einer weiteren Fußgängerbrücke der Ersatzneubau der bestehenden Straßenbrücke mit verbreitertem Brückenquerschnitt in Erwägung gezogen, um sowohl städtebaulich als auch gesamtwirtschaftlich eine nachhaltige Lösung zu erzielen.

In einem ersten Schritt sollte planerisch das Gesamtkonzept eines Brückenersatzneubaus untersucht werden. Dabei sind die Erhaltungslasten und die Kostenanteile von Gemeinde/E.ON/Staatlichem Bauamt Freising im Rahmen einer Kostenstudie zu ermitteln. Das Angebot des Ingenieurbüro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, München, vom 22.09.2008 über 12.237,34 € wird



#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

bekannt gegeben.

48

7

Beschluss: 7:0

Um eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, ob der Brückenersatzneubau als Gesamtlösung weiter verfolgt werden soll, ist ein Planungskonzept für den Brückenersatzneubau zu entwickeln und die Kosten der Maßnahme zu ermitteln.

Mit den Leistungen ist das Ingenieurbüro Obermeyer, Planen + Beraten GmbH, München, gemäß Angebot vom 22.09.2008 mit 12.237,34 € zu beauftragen.

Az.: 0916  
3.2; 3.1; 2.1

#### **Sanierung und Modernisierung der beiden Punkthäuser an der Ahornstraße 35 und 38; Entwurf für die Freiflächengestaltung**

Der Gemeinderatsbeschluss vom 07.12.2006, Nr. 808 und 808 a, wird in Erinnerung gebracht, in dem die gesamte Maßnahme Sanierung und Modernisierung der beiden Punkthäuser an der Ahornstr. 35 und 38 beschossen wurde.

Folgende Maßnahmen für die Freiflächen sollen zur Ausführung kommen:

- a) Erneuerung der Wege in den Grünanlagen
- b) Erneuerung der Parkplätze
- c) Erneuerung der Zufahrt Tiefgarage
- d) Überarbeitung der Grünflächen
- e) Neugestaltung der Pflanzflächen
- f) Erneuerung der zu den Wohnungen gehörenden Terrassenbereichen
- g) Neugestaltung des vorhandenen Kinderspielplatzes.

Seitens der Verwaltung wurde für die Planung der Aussenanlagen das Landschaftsarchitekturbüro Hertlein, München, gemäß einer Angebotseinholung von 5 Büros ausgewählt, um die Außenanlagen zu überplanen.

Die Freianlagen wurden wahrscheinlich in sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts gebaut. Ausstattung und Materialien sind deutlich in die Jahre gekommen. Der Standard kann als einfach bezeichnet werden. Die Bepflanzung und Freiraumplanung erscheinen zweckmäßig. Auffallend sind die überdimensionierten Wegeflächen und die sehr flächig wirkenden Parkplätze.

Ziel der Sanierung ist es, die Außenanlagen entsprechend zu gestalten. Der Parkplatz vor Haus 38 wurde deshalb umorientiert, so dass er nicht von zwei Erschließungswegen befahren wird, dabei müsste allerdings der Verlust von 7 Stellplätzen zu Gunsten einer geänderten Gestaltung in Kauf genommen werden. Nach Inaugenscheinnahme des Landschaftsarchitekturbüros Hertlein

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

besteht hier eher ein Überangebot an Stellplätzen. Um die Parkplätze sollen geschnittene Hainbuchenhecken und größere Bäume gepflanzt werden. Die Beläge sind Betonpflaster und Rasenfugenpflaster. Insgesamt sollen die Parkplätze durch Bepflanzung besser abgeschirmt werden. Die Sandflächen der Kinderspielbereiche sollen angepasst und mit neuen attraktiven Spielgeräten bestückt werden. Die verwucherte Strauchpflanzung in den Randbereichen sollte gerodet und durch eine abgestimmte Strauch Staudenpflanzung mit blühenden Pflanzen ersetzt werden. Das Pflanzkonzept des Landschaftsarchitekturbüros Hertlein sieht zu den Straßenräumen begleitende Baumpflanzungen vor. Der Fußweg zwischen Ahorn- und Ascheimer Straße wird ebenfalls durch eine Baumreihe begleitet. Die zu den Straßen offenen Grundstücke sollten durch Strauch Staudenpflanzungen abgeschirmt. Insgesamt sollen die sehr solitär wirkenden Gebäude durch Pflanzung besser eingebunden werden.

Zusätzliche Detailanregung durch das Landschaftsarchitekturbüro Hertlein: Das Müllhaus vor Haus 38 sollte als zweites Fahrradhaus zum Haus 35 versetzt werden. Vor das Haus 38 kommen dann zwei neue Häuser für Fahrräder und Müll. Nach Ansicht des Landschaftsplaners Hr. Hertlein muss es allerdings zerlegt werden, da es sich um eine alte Holzkonstruktion handelt, die nicht in einem Stück transportiert werden kann. Es würde sonst auseinanderfallen.

Zu entscheiden wäre auch, ob die neben der Tiefgaragen-Abfahrt gelegene Pflasterfläche (zurzeit Baustelleneinrichtung) weiterhin zu erhalten ist oder ob sie nach Abschluss der Baumaßnahme zur Grünfläche umgewandelt werden soll.

Die Kostenschätzung überschreitet den vorgegebenen Rahmen von 400.000 € um ca.80.000 € brutto auf insgesamt 483.648,65 € brutto. Die Freifläche beträgt insgesamt 10.800 m<sup>2</sup>. Der von der Verwaltung geschätzte Kostenansatz von 40,00 € pro m<sup>2</sup> für den Quadratmeter erscheint nach erster Vorplanung als nicht ausreichend, da nicht berücksichtigt wurde, dass ein sehr hoher Anteil an Pflasterflächen von ca. 2.500 m<sup>2</sup> erneuert werden müsste.

In der Kostenschätzung wurde auch der teilweise Austausch von Kiesunterbau mit eingerechnet, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht wie der Unterbau beschaffen ist.

Nach vorliegender Planung durch das Landschaftsarchitekturbüro Hertlein liegt der Quadratmeterpreis bei ca.45,00 € brutto für die Freiflächengröße von ca. 10.800 m<sup>2</sup>. Die Entwurfsplanung vom 12.09.2008 wurde den Bauausschussmitgliedern zugestellt.

Beschluss: 7:0

49

7

Der Planungsentwurf des Landschaftsarchitekten Herrn Hertlein, München, vom 08.09.2008 wird mit folgenden Festlegungen zugestimmt:

- Der geplante westliche Spielplatz entfällt eventuell. Diese Fläche soll

#### 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

dann im nördlichen Spielplatz integriert werden.

- Der Parkplatz darf auf keinen Fall verkleinert werden (mindestens gleiche Stellplatzzahl); keine grundsätzliche Neugestaltung.
- Wegfall der geplanten Baumreihe entlang des Zwischenwegs (Fußweg zwischen Aschheimer Straße und Ahornstraße), stattdessen Pflanzung einer Strauchreihe.
- Die Müll- und Fahrradhäuser sind neu und günstiger zu platzieren.
- Die Anlage von Mietergärten ist mit den jeweiligen Wohnungsnutzern abzustimmen.

Die Änderungen sind bei der Planung einzuarbeiten und dem Bauausschuss erneut vorzulegen. Dabei sind die geschätzten Kosten zu ermitteln.

Az.:6021

3.4; 3.1; 2.0

#### **Variantevorstellung zur Fußweggestaltung an der Aschheimer Straße, östlich der S-Bahnlinie S8**

Der Bürgermeister berichtet, dass der Regierungsbaumeister Schlegel, München, beauftragt wurde, Vorschläge für eine Fußweggestaltung an der Aschheimer Straße Ost zu unterbreiten.

##### Variante A: Fuß- und Radweg Nord

Der Fuß- und Radweg führt auf der Nordseite der Aschheimer Straße entlang des neu modellierten Geländes und wird dadurch landschaftsgestalterisch gut integriert. Es entsteht so eine Distanz zur Fahrbahn (Straßenverkehr) und mehr Sicherheit für die Fußgänger und Radfahrer. Nur bei der Querung von der Südseite zur Nordseite ergeben sich durch die Kuppenhalbmesser schwierige Sichtverhältnisse.

##### Variante B: Fuß- und Radweg Süd

Der Fuß- und Radweg wird auf der Südseite der Aschheimer Straße entlang geführt. Dadurch ergibt sich eine kreuzungsfreie Durchfahrt für Radfahrer und der Fußgänger auf der Aschheimer Straße und vom Tunnelweg Richtung Feringasee bis zum Etzweg.

Da die Ausweichstellen für den LKW-Verkehr auf der gegenüberliegenden Seite, nördlich der Aschheimer Straße liegen, ist diese Variante gemäß den Ausführungen des Bergbauamt zu bevorzugen. Die geschätzten veranschlagten Kosten, ohne Grunderwerbskosten, betragen für die Variante A ca. 134.000,-- € und Variante B ca. 101.000,-- € zzgl. MwSt.

Bei beiden Varianten befinden sich die erforderlichen Grundstückteile nicht im Eigentum der Gemeinde.

## 4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

südlich der Aschheimer Straße, um eine größere Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Es sind bei Variante B mit den jeweiligen Grundstückseigentümern Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel des erforderlichen Grundstückserwerbs.

Az.: 6312,  
3.2; 3.1;2.1

### Bekanntgaben und Anfragen

- Der Bürgermeister gibt die Verlegung der nächsten Bauausschusssitzung von 28.10.2008 auf 21.10.2008 sowie den Beginn der nächsten Gemeinderatssitzung (Bürgerhaus) am 08.10.2008 um 16:30 Uhr bekannt.
- Außerdem wird auf die Grundsteinlegung des Bürgerhauses am 08.10.2008 hingewiesen.

---

Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Kapfenberger  
Schriftführer