

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Erste Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner sämtliche Zuhörer zur öffentlichen Sitzung und eröffnet diese.

393 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 war nicht veranlasst.

Genehmigung der Niederschrift aus öffentlichen Sitzungen

394 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 03.05.2011 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung übermittelt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss 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.

**Schulerweiterung mit Schulsporthalle, Hort und Mittagsbetreuung;
Entwurf des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb**

Der Bürgermeister erinnert an die Gemeinderatsbeschlüsse vom 14.04.2011, Nr. 597 und 598, in denen die Wettbewerbsart des Architektenwettbewerbs als begrenzt offener, kooperativer Ideen- und Realisierungswettbewerb nach GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens festgelegt wurde. Außerdem werden die geplanten Schritte (EU-weite Bekanntmachung, Termine, Kostenschätzung etc.) aufgezeigt und erläutert.

Für die Aufgabenstellung im Architektenwettbewerb soll nur die Schulerweiterung, der Schulsport einschließlich Küche und Mensa als erster Realisierungsabschnitt umfassen. Die Aufgabenstellung für den Bereich Hort- und Mittagsbetreuung ist als Ideenteil mit auszuloben.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat einen Entwurf des Auslobungstextes (Stand 27.05.2011) ausgearbeitet um diesen im Bauausschuss zu beraten und anschließend dem Gemeinderat vorzulegen. Der Entwurf des Auslobungstextes (Stand 27.05.2011) wurde den Bauausschussmitgliedern zugestellt. In der heutigen Sitzung erläutert

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Herr Beck vom PV den Auslobungsentwurf und beantwortet die auftretenden Fragen aus dem Gremium.

Folgende redaktionelle Änderungen und wesentliche Ergänzungen wurden in der heutigen Sitzung vorgebracht:

- Zulassungskriterien für: A Berufsanfänger und B: sonstige Büros
- Wettbewerbssumme mit insgesamt 66.000€ netto zzgl. MwSt. davon ein Bearbeitungshonorar von jeweils 4.000€ netto
- Bewerbungen erfolgen nicht anonym,
- Beginn der Preisgerichtssitzung am 21.11.2011,
- Hinweis auf DIN-Normen und bei beim Raumprogramm soll der Ausweichraum und die Aula Lichthof jeweils zuteilbar sein und alle Klassenräume computertauglich

Der Bauausschuss bekräftigt noch einmal die bisherigen Zulassungskriterien, insbesondere dass je ein geplanter Bildungsbau (Schulen, Hochschulen) mit Küche und Mensa mit mindestens 1.400m² BGF sowie für eine Sporthalle in einer Größenordnung von mindestens 1.400 m² BGF als Referenzprojekt nachzuweisen sind. Sanierungen oder Modernisierungen sind als Kriterium nicht ausreichend.

Der Bauausschuss hat den PV in seiner heutigen Sitzung beauftragt, die Frage des Urheberrechts insoweit abzuklären, ob dieses Recht vollständig auf die Gemeinde übertragen (evtl. abgegolten) werden kann.

Dem Gemeinderat wird der überarbeitete Entwurf (Stand 27.05.2011) des Auslobungstextes in dem die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet werden sowie der Bewerbungsbogen zur Behandlung vorgelegt.

395 7

Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Dem ausgearbeiteten Entwurf des Auslobungstextes (Stand 27.05.2011) für den Architektenwettbewerb wird mit folgenden redaktionelle Änderungen und wesentliche Ergänzungen:

- Zulassungskriterien für: A Berufsanfänger und B: sonstige Büros
- Wettbewerbssumme mit insgesamt 66.000€ netto zzgl. MwSt. davon ein Bearbeitungshonorar von jeweils 4.000€ netto
- Bewerbungen erfolgen nicht anonym,
- Beginn der Preisgerichtssitzung am 21.11.2011,
- Hinweis auf DIN-Normen und bei beim Raumprogramm soll der Ausweichraum und die Aula Lichthof jeweils zuteilbar sein,
- Alle Klassenräume müssen computertauglich sein,

zugestimmt.

Es wird noch einmal bekräftigt, dass die bisherigen Zulassungskriterien sachgerecht sind, insbesondere dass je ein geplanter Bildungsbau (Schulen, Hochschulen) mit Küche und Mensa sowie für eine Sporthalle als

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Referenzprojekt nachzuweisen sind. Sanierungen oder Modernisierungen sind als Kriterium nicht ausreichend.

Die weiteren Schritte (u.a. EU-weite Bekanntmachung, Terminfestsetzungen), sind entsprechend zu veranlassen.

Az.: 602/1
3.1; 3.2; 3.3;2;1

Rahmenplanung für die Fläche südlich der Bahnhofstraße, östlich der Föhringer Allee, westlich der S-Bahn und nördlich des Firkenweges (BAHOG-Gelände); Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass für die Ausarbeitung des ersten Rahmenplanentwurfes für die Fläche südlich der Bahnhofstraße, östlich der Föhringer Allee, westlich der S-Bahn und nördlich des Firkenweges (BAHOG-Gelände) der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) beauftragt wurde. Anhand des Ortsentwicklungsplanes vom April 2002 ist das BAHOG-Gelände zu überplanen.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass das bisherige Kolben-Seeger-Gebäude abgebrochen wurde und auf diesem Standort das künftige VHS-Gebäude entsteht wird und erinnert an den GR-Beschluss vom 09.12.2010, Nr. 534.

Der Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2011, wird in Erinnerung gebracht in dem der Umgriff (Fl.Nrn. 184/4, 186/14, 186/2, 189/2, 189/10, 199, 199/2, 199/3, 199/4, 200, 201, 202, 203/3, 203/10, 203/11 und 203/12) für die Rahmenplanung festgelegt
Es sind ein Verkehrsplaner und ein Freiflächenplaner zu beauftragen.

Bereits im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurde dem Gemeinderat empfohlen, das Versorgungsangebot im Ortsbereich von Unterföhring für die Bevölkerung und möglicherweise auch für die Beschäftigten durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Standort im BAHOG-Gelände zu verbessern.

In der Zwischenzeit wurden vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München diesbezüglich erste Untersuchungen durchgeführt. Frau Bauer vom PV stellt in der heutigen Sitzung einen Sachstandsbericht vor und beantwortete die auftretenden Fragen.

Nach Vorliegen der ersten Erkenntnisse sind weitere Schritte durch den Gemeinderat festzulegen (z.B. Wettbewerb, möglicherweise Anpassung der bisherigen OEP-Ziele zum BAHOG-Gelände):

396 7 Beschluss: 7:0

Der Sachstandsbericht des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

München (PV) von Frau S. Bauer wird zu Kenntnis genommen. Folgende Hinweise und Anregungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen (z. B. im BAHOG-Gelände sollen u. a. auch Einrichtungen zur Nahversorgung und Ärzteversorgung entstehen).

Besonders sind die Erschließungsfragen und die Grünordnung in die Planungen einzubeziehen.

Az.: 6140

3.1; 3.4; 3.3; 3.2; 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72a/10, für ein Bürogebäude und einen Kunstspeicher an der Neubruchstraße zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72/03 im Baubereich C; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bürgermeister stellt fest, dass an die Bauausschussmitglieder die Plansätze des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72a/10, für ein Bürogebäude und einen Kunstspeicher an der Neubruchstraße, das Protokoll vom 23.05.2011 der Informationsveranstaltung und die Stellungnahme des Architekturbüros Goergens und Miklautz (und weitere Fachplaner, und RA Häusler) vom 24.05.2011 zugestellt wurde.

Bezug nehmend auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72/03, südlich der Neubruchstraße, erläutert der Bürgermeister den derzeitigen Baufortschritt und teilt mit, dass der Bebauungsplan im östlichen Baubereich noch nicht vollständig realisiert wurde. Der Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 09.12.2010, Nr. 537, in Erinnerung, in dem die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72a/10, für ein Bürogebäude und einen Kunstspeicher an der Neubruchstraße beschlossen wurde.

Das gesamte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Da bisher nur Wohnbebauung realisiert wurde sind im östlichen Bereich nur noch gewerbliche Nutzungen zulässig um den festgesetzten Gebietscharakter MI einzuhalten. Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72/03, südlich der Neubruchstraße. Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72a/10, für ein Bürogebäude und einen Kunstspeicher an der Neubruchstraße, Stand 22.02.2011, zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72/03 im Baubereich C, lag in der Zeit vom 11.03.2011 bis einschließlich 12.04.2011 im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2, § 13a BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 11.03.2011 bis einschließlich 12.04.2011 die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden von über 50 Bürger in 39 Schreiben Anregungen, Bedenken Hinweise und Fragen eingereicht.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München; Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- DB Services Immobilien GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- SWM Infrastruktur Region GmbH

Landratsamt München; Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
Das Schreiben vom 01.04.2011 wird bekannt gegeben.

397 7 Beschluss: 7:0

Der Anregung wird gefolgt. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend den bisherigen Darstellungen des Bebauungsplans einschließlich der Vorhabenpläne unter Festsetzung A Ziff. 10.4 wie folgt festzusetzen:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	zzgl. in Vomhundertsätzen für Besucher
1.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
1.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 35 m² NF	10
2.	Gewerbliche Anlagen		
2.1	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 3 Beschäftigte	10

Redaktionelles:

1. Ziffer A 5.4, A7.2, A 7.6: Der Verweis auf Ziffer A 2.1 Nr. 5 ist so nicht zutreffend; Ziffer A 2.1 wurde gegenüber der letzten Planfassung geändert. Um Berichtigung wird gebeten.
2. Aus der Planzeichnung ist nicht klar erkennbar, welcher Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als Eigentümerweg gewidmet werden soll. Zur Klarstellung sollte hierfür ein eigenes Planzeichen verwendet werden oder die Bereiche sollten mit der Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt werden.

Der Anregung wird gefolgt, die redaktionellen Änderungen sind einzuarbeiten.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Das Schreiben vom 08.04.2011 wird bekannt gegeben.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

398 7 Beschluss: 7:0

Verkehrslage:

Eine etwaige spätere Erweiterung des Bahnnetzes ist kein Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Ausgleichsfläche:

Die positiven Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Bereits gepflanzte Bäume werden erhalten. Etwaiger Müll wird im Zuge einer Maßnahmenumsetzung entfernt.

Immissionsschutz:

Das Grundprinzip der Lärmbewältigung durch entsprechende Bau- und Grundrisskonfigurationen fand auf der Ebene der Erstellung des BP 72/03 für den Gesamtbereich an der Neubruchstraße statt. Es ist nicht angemessen, nun im letzten Abschnitt eine völlig neue Herangehensweise zu verlangen, zumal im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. der Planänderung Lärmschutzwände auch in ihrer Längenentwicklung festsetzungstechnisch begrenzt sind. Ein Wall oder eine Wand würden alle bisherigen Maßnahmen in Frage stellen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die gestapelten Container selbst eine gewisse Abschirmung darstellen, die im Schallgutachten jedoch nicht berücksichtigt wird, weil sich die Anordnung der Container regelmäßig ändert. Die Werte sind daher auf der sicheren Seite ermittelt worden. Die angesprochene Überschreitung von 3 dB(A) bezieht sich auf den ungünstigsten Fall ohne gestapelte Container. Im Übrigen sieht der letzte Bauabschnitt nur (nicht störende) gewerbliche Nutzungen vor, die einen geringeren Schutzanspruch als die bereits bestehende Wohnnutzung aufweisen. Auch deshalb erscheinen völlig neue Schallschutzkonzepte in diesem letzten BA nicht angemessen. Es ist abschließend hinzuzufügen, dass unter Berücksichtigung der rechtlich zustehenden Baurechte auch der Platz für eine derartige Wall/Wandkonstruktion fehlt. Die Gemeinde hält daher an den bisher vorgesehenen - wirksamen - Maßnahmen zum Schallschutz fest. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Bepflanzung:

In Festsetzung A 7.1, sechster Spiegelstrich, sind Fassadenbegrünungen bereits ausdrücklich zugelassen. Sie können vom Vorhabenträger demnach als zusätzliche Maßnahme vorgesehen werden (was im Sockelbereich bereits der Fall ist). Als zwingend erforderliche Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung von Lärmpegeln sind Fassadenbegrünungen, die im Winter unbelaubt sein können und auch aus anderen Gründen ausfallen könnten, jedoch nicht geeignet, weshalb sie auch nicht zwingend festgesetzt sind. Auch was Baumpflanzungen anbetrifft, überschätzt der Einwender die Wirksamkeit im Bereich des Schallschutzes. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Tiefgaragenzufahrten:

Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude integriert und mit schallabsorbierenden Wärmedämmplatten an Decke und Wänden bekleidet.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Diese Anregung entspricht also bereits der Planung. Eine Begrünung findet insoweit statt, wie sie das Bürogebäude betrifft, in die die Rampe integriert ist.

Einfriedung des Kunstspeichers:

Eine Begrünung der Metallgitterzäune ist vorzusehen und unter Ziffer A 9.2 zu ergänzen.

Dachnutzung:

Eine Begrünung der Dächer wurde bisher innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72/03 nicht festgesetzt. Die obersten Dächer der bestehenden Gebäude an der Neubruchstraße sind nicht begrünt hergestellt worden. Daher erscheint eine Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für alle Dächer im VEP 72a/10 nicht zwingend geboten (gemäß Festsetzung A 6.1 sind die Dächer bis einschl. des 4. Geschosses grundsätzlich zu begrünen) Eine Bebauungsplanänderung erfolgt daher nicht.

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Heizungsanlage wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen. Der Anschluss erfolgt an eine bereits bestehende Hauptversorgungsleitung in der Neubruchstraße. Die Übergabe- und Umformerstation ist im 1.UG in Gebäudemitte vorgesehen.

399

7

DB Services Immobilien GmbH

Das Schreiben vom 22.03.2011 wird bekannt gegeben.

Der Hinweis auf die mögliche Fuß- und Radunterführung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, somit sind keine Abwägung und auch keine Beschlussfassung erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

400

7

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 24.03.2011 wird bekannt gegeben.

Das Eisenbahn-Bundesamt verweist in dem Schreiben vom 24.03.2011 an das Schreiben vom 18.01.2011 zum frühzeitigen Verfahren. Die Anregungen und Hinweise wurden bereits in die Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

401

7

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,

Das Schreiben vom 29.03.2011 wird bekannt gegeben.

Das Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH beinhaltet die gleichen Hinweise und Anregungen des Schreibens zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Anregungen und Hinweise wurden in die Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 402 7 SWM Infrastruktur Region GmbH
Das Schreiben vom 23.03.2011 wird bekannt gegeben.

Das Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH beinhaltet die gleichen Hinweise und Anregungen das Schreiben zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Anregungen und Hinweise wurden bereits in die Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Schreiben von Privatpersonen (Bürgern)

Hinweis:

Das Schreiben von Wolfgang Jäde ist vollständig und wörtlich in der Stellungnahme des Architekturbüros Goergens und Miklautz (und weitere Fachplaner, und RA Häusler) vom 24.05.2011 wiedergegeben, weil es wesentlich ausführlicher und mit anderen Schwerpunkten als die übrigen Anwohner argumentiert. Die weiteren Schreiben sind zusammengefasst. Insgesamt wurde zu 39 privaten Schreiben von über 50 Bürgern/Anwohnern/Familien nachfolgend Stellung genommen.

Schreiben von Herrn Wolfgang Jäde vom 10.04.2011

- 403 7 Beschluss: 7:0

Planungserfordernis:

Die Einwendung verkennt sowohl die Inhalte der beabsichtigten Festsetzungen als auch die bestehenden, bauplanungsrechtlichen Bindungen. Zwischen beiden besteht im Grundsatz kein Unterschied. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung versetzt zugunsten einer stärkeren räumlichen Abgrenzung einen Teil des für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauraumes Richtung Osten im Tausch mit einem Grünstreifen, der stattdessen jetzt östlich an die Bestandswohnungsbauten angrenzen wird. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind Festsetzungen beabsichtigt, die sich im Rahmen dessen halten, was auch nach geltendem Bebauungsplan möglich ist. Das sind zum einen Büronutzung und zum anderen eine besondere, durch immissionsschutzrechtliche Beurteilung nachgewiesenermaßen umgebungs- insbesondere wohnverträgliche, gewerbliche Nutzung mit einem sogenannten Kunstspeicher. Dabei handelt es sich um eine besondere Art der gewerblichen Nutzung die mit den Methoden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in besonderer Weise konkretisierend festgesetzt werden soll um sicherzugehen, dass abweichende Nutzungsarten, die etwa auch zum Nachteil der umliegenden Wohnbebauung gereichen könnten, ausgeschlossen sind. Die Erforderlichkeit zur Änderungsplanung liegt aus den vorgenannten Gründen auf der Hand: die Maßzahlen und die räumlichen Festsetzungen passen an einigen Stellen nicht ganz zum vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhaben. Es ist angemessen gem. § 1 Abs. 3 planändernd tätig zu werden, wenn die

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

überwiegenden Bauabschnitte eines Bebauungsplans realisiert wurden und anschließend für den letzten Bauabschnitt ein konkretes Vorhaben beantragt wird, das wegen eines sinnvollen Verschiebens der Baukörper und einer veränderten Höhenentwicklung die Grundzüge der Planung berührt. Es obliegt dem Träger der Planungshoheit zu entscheiden, ob modifizierte städtebauliche Ziele im letzten Planabschnitt durch Planänderung verfolgt werden sollen. Dies ist aus den in der Begründung dargelegten Gründen und unter Abwägung aller Bedenken und Anregungen hier der Fall. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Art der Nutzung:

Es ist zutreffend, dass von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wohnnutzung realisiert ist. Das darf aber nicht den Blick darauf verstellen, dass zum Gesamtvorhaben auch die Realisierung der gewerblichen Einheiten gehört und zwar verortet dort, wo sie auch nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Platz finden sollen, im östlichen Bauabschnitt. Zutreffend stellt der Einwender fest, dass eine Grundstücksteilung mit klarer Gliederung von Blöcken Planungsinhalt ist. Dabei bleibt es auch nach dem Planentwurf, lediglich wird an einer Stelle die Blockabgrenzung verschoben. Im Übrigen ist festzuhalten, dass mitnichten bisher ausschließlich Wohnnutzungen realisiert wurden. In der Neubruchstraße befinden sich im bereits realisierten Teil des Bebauungsplangebiets derzeit 56 angemeldete gewerblich tätige Betriebe aus z.B. folgenden Bereichen:

- Planungsbüro
- Spedition
- Handwerksbetrieb
- Kleintransporte bis 3,5t
- Handelsvertretung
- Import, Export und Verkauf
- Autoimport und –export
- Maler- und Lackierbetrieb
- Eventorganisation
- Dienstleistungen
- Gastronomie

Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

Art der Nutzung Ziffer 1

Die Hinweise des Einwenders, insbesondere auch unter Beifügung von Auszügen aus der Rechtsprechung zur grundsätzlichen Zonierungssystemantik bei Mischgebieten sind zutreffend. Die Gemeinde hat allerdings schon bei Ersterlass des geltenden Bebauungsplanes Nr. 72/03 nicht nur die Aufteilung im Plangebiet selbst zu berücksichtigen gehabt, sondern die Einbindung des Plangebietes in die besondere Umgebung. Dabei spielte nicht nur die nördlich des Plangebietes situierte, industriell geprägte Betriebsanlage für Großcontainer eine Rolle, sondern ganz wesentlich auch die vorhandene Verbrennungsanlage der Landeshauptstadt München, südöstlich des Plangebietes, nächstgelegen zum jetzt in

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Umplanung befindlichen östlichen Bauabschnitt. In der interkommunalen Abstimmung mit der Landeshauptstadt München war besonderes Abwägungsergebnis für den Bebauungsplan in seiner jetzt geltenden Fassung (Rechtskraft 2004), dass im Mischgebiet nächstgelegenen Bauabschnitt zur Müllverbrennungsanlage keine Wohnungen realisiert werden sollten. Deshalb ist in diesem besonderen Einzelfall die Nutzungsverteilung so vorgenommen worden, wie auch jetzt in der Änderungsplanung weiterhin verfolgt. Es ist ein Missverständnis des Einwenders, die verwirklichten Bauabschnitte als eigenständiges und solitäres Gebiet zu qualifizieren, da auch dieses in die Umgebung voll eingebunden ist und von dieser geprägt ist. Es ist daher eben kein eigenständiges Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die Festlegung als Mischgebiet mit den vorhabenbezogenen zonierenden Festlegungen wird durch die jetzt vorgesehene Planänderung klargestellt, wie sie bereits jetzt Festsetzungsinhalt ist. Es ist nicht festzustellen, dass sich dadurch planungsrechtlich für die Eigentümer / Bewohner im Planungsgebiet etwas ändert. Der Vorschlag des Einwenders, lediglich die Büronutzung im Norden des letzten Bauabschnittes zu verwirklichen und südlich davon Wohnbebauung, scheitert an der besagten, interkommunalen Kollision mit der Müllverbrennungsanlage an dieser Stelle. Gerade deshalb ist es planerische Aufgabe, eine gewerbliche Nutzung zu finden, die noch mischgebietsverträglich ist, die also, auch wenn sie in der Südostecke des Planungsgebietes realisiert wird, genauso auch von Wohnungen umstellt in einem anderen Bauabschnitt existieren könnte. Die Situierung ist der besonderen Lage zur Müllverbrennungsanlage geschuldet. Davon profitieren die Bewohner, die so in einem größeren Abstand von dieser Anlage wohnen. Es ist im Gegensatz zur Sicht des Einwenders ein Vorteil für die Bewohner diese Strukturierung gewählt zu haben und beizubehalten. Im Übrigen wird auf die bereits vorhandenen angemeldeten gewerblichen Nutzungen hingewiesen, so dass von einer ausschließlich durch Wohnnutzung vorgeprägten Situation ohnehin nicht auszugehen ist. Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung wird festgehalten.

Art der Nutzung Ziffer 2

Die Ansicht des Einwenders, der letzte Bauabschnitt C Ost sei ein eigenständiges Gebiet wird nicht geteilt. Auch diese Baufelder sind integraler Teil der Gesamtplanung, selbst wenn eine lagemäßige Differenzierung Ergebnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (alt wie neu) ist. Die Erschließungsstraße und die städtebauliche Gesamtstruktur verdeutlichen dies: Wären die gewerblichen Einheiten stärker Richtung Westen orientiert also im Sinne der vom Einwender geforderten Volldurchmischung über die gesamte Straßenlänge verteilt, würde sich an der Belastung der Straße insgesamt nichts Wesentliches ändern. Der Gesamtverkehr ist schon Planungsinhalt der Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 72/03 und wird im neuen Bebauungsplanentwurf beibehalten. Es wird auch in diesem Zusammenhang erneut auf die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen verwiesen. Die unterstellte vollständige Entmischung der Nutzungen liegt also gar nicht vor, wenngleich die Nutzungsverteilung - zulässiger Weise und entsprechend den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans - räumlich

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

gewichtet wurde. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Art der Nutzung Ziffer 3

Der Vorhabenträger hat eine Betriebsbeschreibung für den Kunstspeicher vorgelegt, die auch Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Durchführungsvertrag werden wird. Damit werden die Bedenken des Einwenders ausgeräumt. Zulässig wird nur ein Gebäude sein, dessen Nutzung so festgeschrieben ist, dass der damit verbundene Verkehr sich im Rahmen dessen hält, was gutachterlich verträglich für die gebietsinterne Wohnbebauung ermittelt wurde. In diesem Punkt wird den Einwendungen voll entsprochen. Durch die konkreten Regelungen des Durchführungsvertrags wird den Bedenken und Anregungen bereits Rechnung getragen. Maßnahmen darüber hinaus hält die Gemeinde nicht für angemessen.

Art der Nutzung Ziffer 4

Aus den zu Ziffer 3 genannten Gründen ist die Annahme des Einwenders, es handele sich bei dem Kunstspeicher um eine bloße „beliebige Lagerhalle“ unzutreffend. Auch kann nicht von einer intensiven, beeinträchtigenden Dachterrassennutzung die Rede sein. Die Vorhabenpläne verdeutlichen, dass auf dem Dach die Verwaltung des Kunstspeichers mit den entsprechenden Büroeinheiten ihren Platz findet, darüber hinaus gibt es Dachaustritte, die hinreichend weit von der Brüstung entfernt sind; eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung ist im Lärmgutachten nachgewiesen. Die Gemeinde hält die Befürchtungen daher für unbegründet. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird dennoch als zusätzliche Schutzmaßnahme für das Wohnen im Durchführungsvertrag vereinbart, dass Dachaustritte auf dem Kunstspeicher zur Westseite (in Richtung der Wohnnutzung) ausgeschlossen werden.

Höhenentwicklung, Abstandsflächen Ziffer 1

Die beabsichtigten Neufestsetzungen zur Gebäudehöhe missachten den städtebaulichen Kontext nicht. Der Kunstspeicher hat eine äußere Wandhöhe von 13,3 m, das Bürogebäude wird zur Wohnbebauung bis 15 m hoch und erreicht daran anschließend eine Höhe bis 18,35 m. Das ist in Ansehung des Abstandes zur Wohnbebauung, der die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung beachtet, vertretbar. In diesem Punkt missversteht der Einwender die städtebauliche Struktur, wie sie im geltenden Bebauungsplan schon angelegt ist. Der noch nicht realisierte Bauabschnitt dient in keinem Fall dazu, eine nach Osten zur S-Bahn hin „auslaufende Bebauung“ zu konzipieren. Das weisen auch die jetzt geltenden Festsetzungen nach. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich die vorgesehene Höhenentwicklung eher positiv auf den Lärmschutz für das Wohnen auswirkt, während bei einer "auslaufenden" Höhenentwicklung das Gegenteil der Fall wäre. Nachdem sich aufgrund der eingehaltenen Abstandsflächen keine Nachteile für die Nachbarschaft einstellen, hält die Gemeinde in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen (und hier ausdrücklich auch der Nachbarinteressen) die vorgesehene Höhenentwicklung für städtebaulich vertretbar. Die Einwände werden daher

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

Höhenentwicklung, Abstandsflächen Ziffer 2

Die maßgebliche Wandhöhe des Bürogebäudes nach Westen gegenüber der Wohnbebauung Bauabschnitt 3 (Baufeld C1) beträgt 15,0 m. Die westliche Außenwand ist nicht länger als 16,0 m. Gemäß Art.6 (6) BayBO beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche die halbe Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 m. Das Bürogebäude weist einen Abstand von 7,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf. Die gesetzlich erforderliche Abstandsfläche des Bürogebäudes gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze ist eingehalten. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnbebauung Bauabschnitt 3 ohne Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewährleistet. Die maßgebliche Wandhöhe des Kunstspeichers nach Westen gegenüber der Wohnbebauung Bauabschnitt 3 beträgt 13,3 m. Gemäß Art.6 (4) BayBO beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche die volle Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 m. Der geplante Kunstspeicher weist einen Abstand von 14,12 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf. Die gesetzlich erforderliche Abstandsfläche des Kunstspeichers gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze ist eingehalten. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnbebauung Bauabschnitt 3 ohne Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewährleistet. Entgegen der Einschätzung des Einwenders wahrt das Vorhaben die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung, ganz abgesehen davon, dass auf den westlich des Vorgabengebietes liegenden Wohnhausgrundstücken Abstandsflächendienstbarkeiten zur Übernahme von Abstandsflächen lasten. Für das Vorhaben wurden zudem Verschattungsstudien erstellt, die nachweisen, dass das Vorhaben zu einer geringeren Beschattung führt als im Vergleich zu einer Ausnutzung des Baurechtes nach geltendem Bebauungsplan Nr. 72/03. Die Unterschiede sind nur gering aber jedenfalls für das Vorhaben nach dem Änderungsplan günstiger als für das nach dem geltenden. Zutreffend verweist der Einwender darauf, dass der Kunstspeicher aufgrund seines Dachaufbaues vier Geschosse aufweist, wobei jedoch das oberste Geschoss (4. Geschoss) in Richtung Osten um das mehrfache der Geschosshöhe des vierten Geschosses zurückgesetzt ist und keine Abstandsfläche oder Belichtungsbeeinträchtigung auslöst. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in Festsetzung A 4.3 explizit fest. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Höhenentwicklung, Abstandsflächen Ziffer 3

Die Abstandsflächen der bestehenden Nachbarbebauung wurden in den Vorhabenplänen auf der Grundlage der Baugenehmigung Az.: 7.1.1.-1350/07/V vom 03.06.2008 übernommen. Die Tiefe der Abstandsfläche des nördlichen viergeschossigen Nachbargebäudes beträgt die volle Wandhöhe mit 12,0 m. Die Abstandsfläche kommt vollständig auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 178/62 zu liegen. Die Tiefe der Abstandsfläche des südlichen dreigeschossigen Nachbargebäudes beträgt für die

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Außenwand mit einer Länge weniger 16 m die halbe Wandhöhe mit 4,5 m. Die Abstandsfläche kommt vollständig auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 178/62 zu liegen. Die Nachbargebäude sind nicht aneinander gebaut. Je Nachbargebäude steht das 16 m Privileg zweimal zur Verfügung. Gemäß dem genehmigten Lageplan wurde das 16 m Privileg zwischen nördlichen und südlichen Nachbargebäude nur einmal an der südlichen Außenwand des dreigeschossigen Gebäudeteils der nördlichen Bebauung angewandt. Der Abstandsflächennachweis ist somit richtig und zulässig. Es liegt kein Eingriff in das Grundeigentum des westlichen Nachbarn vor. Zutreffend verweist der Einwender darauf, dass zwischen Kunstspeicher und Bürogebäude die volle Wandhöhe als Abstandsflächen nicht eingehalten ist. Das ist aber vertretbar und in Ansehung der beabsichtigten Nutzungen keine Einschränkung die einer solchen Situierung entgegenstehen müsste. Für die Büroflächen ist ausreichende Belichtung von Süden sichergestellt. Die Hinweise des Einwenders zur angeblich unzutreffenden Abstandsflächenberechnung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung sind nicht zutreffend. Die Abstandsflächen sind eingehalten, dass Abstandsflächenprivileg wurde sachgerecht angewendet. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Höhenentwicklung, Abstandsflächen Ziffer 4

Die Untersuchung an Hand einer vergleichenden Verschattungsstudie hat ergeben, dass durch das Vorhaben die Besonnung und Belichtung der westlichen Wohngebäude und Vorgärten gegenüber einer nach dem geltenden Bebauungsplan und den Abstandsflächenrechten zu Gunsten Flur Nr. 178/5 zulässigen Bebauung nicht verschlechtert, sondern durch das Abrücken der geplanten Bebauung von der Grundstücksgrenze verbessert wird. Dabei wurde der Verschattungsstudie der jahreszeitlich ungünstigste Sonnenstand am 21. Dezember zu Grunde gelegt und die Verschattung des westlichen Nachbarn je Stunde verglichen. Durch die Studie wird belegt, dass das geplante Vorhaben gegenüber einer nach dem geltenden Bebauungsplan zulässigen Bebauung die Wohngebäude und die Vorgärten ab 10 Uhr deutlich geringer verschattet. Ab 12 Uhr werfen Kunstspeicher und Bürogebäude keinen Schlagschatten auf das Nachbargrundstück. Auf Grund der höheren Sonnenstände am 21. März, 21. Juni und 21. September und der damit einhergehenden Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in den frühen Morgenstunden ist für die vergleichende Betrachtung der Sonnenstand am 21. Dezember maßgeblich.

Die Belichtung verschlechtert sich also nicht, sie verbessert sich sogar etwas. Die Studie kann im Bauamt eingesehen werden. Die Gemeinde sieht aufgrund der eingehaltenen Abstandsflächen jedoch keine Veranlassung, sie zum förmlichen Bestandteil des Verfahrens zu machen, denn die beschriebene Verbesserung der Besonnungssituation ergibt sich nicht zuletzt aus der Tatsache, dass die rechtlich zustehenden, im Grundbuch eingetragenen Abstandsflächenübernahmen vom Vorhabenträger gar nicht in Anspruch genommen und die Abstandsflächen (wie oben beschrieben) darüber hinaus auf "herkömmlichen" Weg nachgewiesen wurden. Eine Benachteiligung des Bestands durch die Planänderung kann die Gemeinde daher nicht erkennen. Die Einwände werden zurückgewiesen und an der

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

bisherigen Planung festgehalten.

Erschließung und Verkehr

Mit diesem Straßenquerschnitt ist die Neubruchstraße nach RAST 06 als Sammelstraße oder als Quartierstraße einzustufen. Nach EAE 85/95 entspricht der Querschnitt der Neubruchstraße dem Querschnitt SS1 (Sammelstraße, Tabelle 18). Somit ist die Neubruchstraße vom gewählten Querschnitt her zur Erschließung von Mischgebieten geeignet. Die Stellplatzanzahl für die bereits bestehenden Wohngebäude ist nach dem geltenden Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) errechnet. Die Gemeinde wird die Verkehrssituation in der Neubruchstraße auch künftig beobachten und soweit erforderlich Regelungen / Beschilderungen zur Parkierung anzuordnen. Gleiches gilt für eine etwaige Realisierung der Längsparkbuchten im nördlichen Grünstreifen gem. BP 72/03. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. An den bisherigen Planungen wird festgehalten.

Stellplatznachweis

Die Gemeinde behält sich vor, die Maßnahmen und Anordnungen auf Grundlage der StVO in Zukunft zu überprüfen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. An dem bisherigen Stellplatzschlüssel je 35m² Nutzfläche 1 Stellplatz für das Bürogebäude und je 1 Stellplatz je 3 Mitarbeiter im Kunstspeicher wird festgehalten.

Verkehrsgutachten

Wie im Gutachten vom 27.10.2010 dargelegt, ist das Planungsgebiet sowohl durch S-Bahn als auch durch Buslinien gut erschlossen. Dieser Einschätzung sind die tatsächlichen Fahrfrequenzen der Buslinien und die tatsächlichen Entfernungen, auch zur S-Bahn, bereits unterlegt. Die einschlägigen Rechenmodelle, die oben beschrieben wurden, basieren auf realistischen Zählungen. Diese Herangehensweise ist fachlich anerkannt. Auch Fahrten durch Gäste wurden angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde kann daher keinen Mangel bei der Verkehrsmengenermittlung erkennen. Es ist im Übrigen nicht auszuschließen, dass im Rahmen der augenblicklichen ökologischen Diskussionen vermehrt weitere Mitarbeiter aber auch Bewohner der Wohnquartiere mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln oder zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad unterwegs sein werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das Gebiet durch den ÖPNV (Buslinien und S-Bahn) gut erschlossen ist und hält an der bisherigen Planung fest. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Verkehrsbelastung

Es ist richtig, dass die Knotenpunktzählung Neubruchstraße / Münchner Straße / Kiesa- Gelände am 03.08.2010 in den großen Ferien durchgeführt worden ist. Die Zählung vom 03.08.2010 diente jedoch lediglich als Kontroll- und Plausibilitätszählung der ersten Zählung für das Gesamtgutachten am 22.04.2004. Der LKW-Anteil wurde natürlich ebenfalls gezählt. Rein rechnerisch wird die Belastungsermittlung jedoch nicht nach Pkw- oder LKW-Einheiten sondern allgemein nach Kfz-Einheiten durchgeführt.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Verkehrsgutachter hat eine ergänzende Kontrollzählung außerhalb der Ferienzeiten durchzuführen. Soweit die daraus resultierenden Ergebnisse zu neuen Erkenntnissen führen, ist dies entsprechend zu berücksichtigen und Vorschläge vorzulegen.

Lärm

Die Gutachter haben ihrer Beurteilung entsprechend den B-Plan-Festsetzungen die Gebietseinstufung Mischgebiet (sowohl für den 3. als auch für den 4. Bauabschnitt) zugrunde gelegt und es besteht keine Veranlassung, hiervon abzuweichen. Gemäß Ziffer 6.6. der TA Lärm sind für die Festlegung der Schutzwürdigkeit eines Gebietes die Festsetzungen in den Bebauungsplänen heranzuziehen. Die Darstellungen im Bericht sind geprüft und ergeben sich bei Zugrundelegung der im Bericht dargestellten Eingangsdaten und Annahmen. Gemäß der Stellungnahme des Schallschutzgutachters und nach einer Überprüfung durch die schallschutztechnischen Gutachten sind keine Fehler im Lärmgutachten erkennbar. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Bolzplatz

Der Bolzplatz wurde bereits soweit wie möglich nach Osten verschoben und weist einen Abstand von minimal ca. 45 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung aus (bei einer weiteren Verschiebung nach Osten würde der Bolzplatz innerhalb der Ausgleichsflächen liegen). Für die Berechnung der durch den Bolzplatz verursachten Geräuschsituation wurde rein theoretisch von einer durchgängigen Nutzung im Tageszeitraum durch ca. 20 Fußball spielende Kinder bzw. Jugendliche ausgegangen. Die Berechnungen ergeben, dass sogar die angenommene durchgehende Nutzung außerhalb der Ruhezeiträume (d.h. innerhalb der Zeiträume werktags 8 bis 20 Uhr und sonn- und feiertags 9 bis 13 Uhr sowie 15 bis 20 Uhr) zulässig ist. Wie immer, steht hier ein attraktives Spielflächenangebot für Kinder im fußläufigen Nahbereich und in einem Bereich, der einer angemessenen sozialen Kontrolle durch Einsehbarkeit unterliegt, in Konkurrenz zum Ruhebedürfnis der Wohnnutzung (die davon profitiert). Die Gemeinde ist in Abwägung der öffentlichen und der privaten Interessen der Auffassung, dass mit den getroffenen Festsetzungen und unter Zugrundelegung der beabsichtigten Einschränkungen der Nutzungszeiten des Ballspielfeldes (Bolzplatz ohne Tore) ein sinnvoller Kompromiss gefunden wurde. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Grünordnung Ökologische Ausgleichsfläche

Die Grünflächen, die als Ausgleichsfläche vor Ort vorgesehen sind, wurden bisher nicht als Ausgleichsflächen gewidmet und somit auch nicht als solche behandelt. Die Flächen wurden zum Teil als landwirtschaftliche Nutzflächen, als Baustelleneinrichtungsflächen der entsprechenden Abschnitte und auch als Bolzwiese verwendet. Statt der ursprünglichen großflächigen Gehölzsukzession, die ohne Steuerungsmaßnahmen festgelegt wurde, soll nun ein Großteil der Fläche (7.505 m²) als Magerrasenfläche mit Begrünung über eine autochthone Heuansaat oder mittels autochthonem Saatgut erfolgen, deren kontinuierlichen Pflege detailliert festgelegt ist. Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung wird

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

festgehalten.

Zum Fazit von Herrn W. Jäde

Der Blickwinkel, aus dem der Einwender argumentiert, berücksichtigt nicht hinreichend die Ausgangslage, welche schon Ergebnis einer vertieften Abwägung und einer intensiven Auseinandersetzung mit der Strukturierung von Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet ist. Die jetzige Änderungsplanung modifiziert lediglich das Baurecht. Hierbei wird in besonderer Weise auch die Wohnnutzung in ihrer Einbindung in die Umgebung und in ihrem Anschluss an das jetzige Vorhabengebiet berücksichtigt. Es wird nicht so sein, dass das Wohnen an Qualität verliert im Vergleich zu einem Wohnen neben einem Gebiet das entsprechend den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut ist und genutzt wird. Darüber hinaus wurde durch die zahlreichen Verträglichkeitsuntersuchungen noch einmal aktualisiert der Frage nachgegangen, ob die vormaligen Festsetzungen auch fortdauernd in der jetzt beabsichtigten, modifizierten Form mit dem Wohnen vereinbar sind, wie es der Bebauungsplan in seinen westlichen Bereichen zulässt. Dabei hat sich herausgestellt, dass es sehr wohl ein verträgliches Miteinander und Nebeneinander dieser Nutzungen geben kann, weshalb ein entsprechendes Abwägungsergebnis getroffen werden kann. In dieses sind auch die Belange des Wohnens eingestellt. Die vorgenannten Einwände aus den bisher genannten Gründen werden daher zurückgewiesen und es wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Weitere Schreiben der Anwohner (zusammengefasst)

Eine Liste der eingegangenen Schreiben ist der Anlage 1 zu entnehmen (Serienquelle Einladungsschreiben Infoveranstaltung am 02.05.2011). Die Argumente der Schreiben werden wie folgt in 9 Themenbereiche gegliedert und anschließend zusammenfassend beantwortet und abgewogen:

- Themenbereich 1: Bau- und Planungsrecht
- Themenbereich 2: Abstandsflächen / Höhenentwicklung
- Themenbereich 3: Besonnung / Verschattung / Wohnqualität
- Themenbereich 4: Baustruktur / Städtebau
- Themenbereich 5: Nutzung
- Themenbereich 6: Verkehr
- Themenbereich 7: Lärm (und Gesundheit)
- Themenbereich 8: Grünordnung
- Themenbereich 9: Sonstiges

Themenbereich 1: Bau- und Planungsrecht

404 7 Beschluss: 7:0

1.1 Einwand: Die zulässige Geschossfläche dürfe nicht erhöht werden.

Der Bebauungsplan lässt im Planbereich C eine Gesamtgeschossfläche von 31.000 m² zu. Hiervon sind 16.796 m² realisiert. Es verbleiben 14.204 m².

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Das geplante Vorhaben beansprucht 14.623 m². Die Überschreitung um 419 m² entspricht 1,3 % der Gesamtgeschoßfläche im Bereich C. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde die geringfügige Geschossflächenmehrung von 419m² (1,3%) für vertretbar und weist die entsprechenden Einwände zurück.

1.2 Frage: Warum werden in einem reinen Wohngebiet ein Bürokomplex und ein Kunstspeicher realisiert, und nicht im Gewerbegebiet Unterföhring?
Im östlichen Abschnitt der Neubruchstraße sind daher im Bebauungsplan Nr. 72/03 (2004) neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben. Der maximal zulässige Wohnanteil des Mischgebiets ist inzwischen realisiert worden. Weitere Wohnnutzungen sind unzulässig. Die Gemeinde hat diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, zumal auf die bisher noch nicht realisierten Baurechte des BP 72/03 ein Rechtsanspruch seitens des Eigentümers existiert. Dennoch bemüht sich die Gemeinde durch die derzeitige Bebauungsplanänderung (Nr. 72a/10) eine benachbarte, wohnverträgliche Nutzung anzusiedeln. Der Einwand wird daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

1.3 Einwand: Mit dem Heizkraftwerk auf der einen Seite und dem Containerdepot auf der anderen Seite, sei genug Gewerbe für ein Mischgebiet vorhanden. Mehr brauche es nicht.

Die bestehenden Nutzungen außerhalb des Planungsgebiets sind auf der Ebene der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) angemessen berücksichtigt worden. Darüber hinaus wird auf die oben beschriebene Planungshistorie verwiesen. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

1.4 Einwand: Die Erhöhung der Geschossfläche um 400 m² sei keineswegs zu vernachlässigen und entspräche fast dem zusätzlichen 5. Geschoss des Bürokomplexes. Bei einer anderen Baukörpersituierung sei genauso gut eine Ausschöpfung des verbliebenen Baurechts möglich.

Die Überschreitung um 419 m² entspricht 1,3 % der für den Planbereich C festgesetzten Gesamtgeschoßfläche und ist im Verhältnis zur Gesamtgeschoßfläche im Planbereich C untergeordnet. Die Geschossfläche des gestaffelten 4. Obergeschoß des Bürogebäudes beträgt 1120 m² und entspricht nicht der beantragten Erhöhung der Geschossfläche. Die Gemeinde hält die zulässige Geschossflächenmehrung von 1,3% (31.000m² - 31.419m²) und die Höhenentwicklung daher für vertretbar und weist die entsprechenden Einwände zurück.

1.5 Einwand: Es wird gefordert an der ursprünglichen Bauleitplanung festzuhalten.

Die Art der Nutzung ist bereits nach jetzigem Bebauungsplan so wie auch nach dem künftigen zulässig, lediglich ist die Baukörpersituierung und die Höhenentwicklung modifiziert. Die Gemeinde ist zudem der Auffassung, dass die durch die Planänderung angestrebte räumliche Trennung durch einen Grünstreifen zwischen Neubau und Bestand (= Trennung Wohnen und Gewerbe) der Wohnsituation der Anwohner zu Gute kommt. Die Einwände

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

Themenbereich 2: Abstandsflächen / Höhenentwicklung

405 7 Beschluss: 7:0

2.1 Einwand: Der Abstand von Bürokomplex und Kunstspeicher zur bestehenden Bebauung sei zu gering.

Auf den entsprechenden Beschluss zum Schreiben von Wolfgang Jäde zum Thema Abstandsflächenregelung wird hingewiesen. Die beabsichtigten Neufestsetzungen zur Gebäudehöhe missachten den städtebaulichen Kontext nicht. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnbebauung Bauabschnitt 3 ohne Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewährleistet und zu gewährleisten. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in Festsetzung A 4.3 explizit fest. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

2.2 Einwand: Die Bauhöhe dürfe nicht von vier auf fünf Geschosse angehoben werden

Die Abschottung mit dem Büroriegel gegenüber der nördlichen, intensiven Nutzung des Containerstandortes geht nicht zulasten der westlich gelegenen Wohnbebauung. Durch entsprechende Zurücksetzung ist auch abstandsflächenrechtlich Richtung Wohnbebauung keine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange festzustellen. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

2.3 Einwand: Es sei fälschlicherweise nur der Abstand zwischen den Gebäuden bemessen worden, nicht aber der notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze.

Die maßgebliche Wandhöhe des Bürogebäudes nach Westen gegenüber der Wohnbebauung Bauabschnitt 3 (Baufeld C1) beträgt 15,0 m. Die westliche Außenwand ist nicht länger als 16,0 m. Gemäß Art.6 (6) BayBO beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche die halbe Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 m. Das Bürogebäude weist einen Abstand von 7,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf. Die gesetzlich erforderliche Abstandsfläche des Bürogebäudes gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze ist eingehalten. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in Festsetzung A 4.3 explizit fest. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

2.4 Anregung: Der Abstand solle auf mindestens 50 m (54 m) erhöht werden. Die vorgesehene Bebauung ist - auch in dieser Anordnung - gerechtfertigt, zumal das Baurecht dem Grunde nach bereits existiert. In der Festsetzung A 4.3 sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten. Hierzu erfolgt keine Änderung. Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2.5 Anregung: Die Höhenentwicklung solle auf die Höhe des Bestands reduziert werden. Die Höhenentwicklung solle auf 12 m für das Bürogebäude und 9 m für den Kunstspeicher begrenzt werden.

Durch die Erhöhung der Wandhöhen des Bürogebäudes verbessert sich in der Tendenz der Flankenschutz für die benachbarte Wohnbebauung gegenüber den Lärmemissionen des nördlichen Containerbetriebs und der Bahnstrecke. Die Gemeinde hält die maßvolle Erhöhung der Wandhöhen auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten und aufgrund der vorgesehenen Nutzungen für vertretbar und hält daher an den festgesetzten, maximalen zulässigen Wandhöhen fest. Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

2.6 Anregung: Ein gemeinsamer Termin mit den Architekten und der Bayerischen Hausbau zur Planänderung wird angeregt.

Dieser Anregung wurde entsprochen. Am 02.05.2011 fand eine zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll vom 02.05.2011 liegt zur Einsichtnahme vor und wurde mit der Sitzungseinladung an die Bauausschussmitglieder zustellt. Die vorgebrachten Argumente sind durch die Beantwortung der schriftlichen Einwände und Anregungen in vollem Umfang behandelt worden. Neue Anregungen und Bedenken ergab die Informationsveranstaltung nicht. Weiteres ist daher nicht veranlasst.

Themenbereich 3: Besonnung / Verschattung / Wohnqualität

406 7 Beschluss: 7:0

Einwand: Die Wohnbebauung würde stark verschattet werden und die Wohnqualität damit beeinträchtigt.

Die Untersuchung an Hand einer vergleichenden Verschattungsstudie hat ergeben, dass durch das Vorhaben die Besonnung und Belichtung der westlichen Wohngebäude und Vorgärten gegenüber einer nach dem geltenden Bebauungsplan und den Abstandsflächenrechten zu Gunsten Flur Nr. 178/5 zulässigen Bebauung nicht verschlechtert, sondern durch das Abrücken der geplanten Bebauung von der Grundstücksgrenze verbessert wird. Die Gemeinde sieht aufgrund der eingehaltenen Abstandsflächen keine Veranlassung, die Verschattungsstudie zum förmlichen Bestandteil des Verfahrens zu machen. Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der bisherigen Planung festgehalten.

Themenbereich 4: Baustruktur / Städtebau

407 7 Beschluss: 7:0

4.1 Einwand: Niemand würde gerne auf eine Bürowand schauen.

Der Bebauungsplan sah auch bisher gewerbliche Nutzungen vor. Diese sind durch den Bebauungsplan in ihrer Gestaltung ortsbildverträglich hinsichtlich Gliederung und Materialwahl geregelt. Die nach Westen zur Wohnbebauung

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

orientierte Außenwand ist eine gestalterisch in Sockelzone und Obergeschosse gegliederte verputzte Wandfläche mit maßstäblichen Fensterformaten. Die Gemeinde hält diese Maßnahmen für maßvoll und gerechtfertigt und weist die entsprechenden Bedenken daher zurück.

4.2 Anregung: Die Gebäude sollen weiter nach Osten verschoben werden. Das würde auch das Lärmproblem lösen.

An den bisherigen Stellungnahmen und Hinweisen zu den Mindestabständen und zu den Abstandsflächen wird festgehalten, eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

4.3 Anregung: Durch das Verlegen der Grünzone werde das Bürogebäude näher zum S-Bahnhalt gerückt, was den Arbeitnehmern dort sicherlich entgegen käme.

Eine Einpassung der Ausgleichsfläche zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbe würde den Nutzungsdruck massiv erhöhen und die notwendige ökologische Ausgleichswirkung unterbinden. Der notwendige ökologische Ausgleich wäre dann nicht mehr erbracht. Ohnedies sieht die Gemeinde innerhalb des (schon immer) festgesetzten Mischgebiets keine Notwendigkeit, die Nutzungen räumlich noch weiter zu trennen, als es bereits jetzt vorgesehen ist, zumal der rechtskräftige Bebauungsplan diese Grundstruktur seit Beginn an in dieser Form regelt. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

4.4 Einwand: Das Gesamtbild der Bebauung an der Neubruchstraße werde durch die vorgesehene Höhenentwicklung des Gewerbes gestört.

Die Bebauung stellt den "Schlusspunkt" der gesamten Entwicklung entlang der Neubruchstraße dar. Hier hält die Gemeinde eine abweichende Höhenentwicklung auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten für vertretbar. Die Gestaltung der Gebäude ist durch den Bebauungsplan ortsbildverträglich hinsichtlich Gliederung und Materialwahl geregelt. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Die Gemeinde hält die Planungsinhalte und das Gesamtbild nach wie vor für angemessen und hält an diesen fest. Die Einwände werden zurückgewiesen.

4.5 Einwand: Die Neuplanung würde als Fremdkörper wirken

Bei einer ganzheitlichen Betrachtung des städtebaulichen Umfelds, das geprägt ist durch unterschiedlichste Nutzungen, vermittelt das geplante Vorhaben durch Maßstab und Nutzung zwischen Arbeiten und Wohnen. Entsprechend den Grundzügen des Bebauungsplans ist das Bürogebäude als Lärmschutzbebauung entlang der Neubruchstraße situiert. Der im Süden angeordnete Kunstspeicher ist über den Wendehammer, möglichst entfernt von der Wohnbebauung, von Osten erschlossen, so dass hierdurch keine Störungen entstehen. Die drei Obergeschoße des Bürogebäudes nehmen als „verputzte Wandscheibe“ Material und Maßstab der angrenzenden viergeschoßigen Wohnbebauung auf. Das „Muster“ aus im Wechsel angeordneten stehenden und liegenden Fensterformaten übernimmt die Strukturen der bestehenden Wohnanlage und vermittelt zwischen Büro- und Wohnnutzung. Die Gebäudehöhe wird durch einen als „grünes Band“

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

ausgebildeten Sockel und ein gestaffeltes 4. Obergeschoß zониert. Die, bis auf die notwendigen Öffnungen, nahezu vollständig geschlossenen Fassaden des Kunstspeicher werden durch eine, an den grünen Sockel und die umgebenden Ausgleichsflächen angelehnte, künstlerisch veredelte Putzfassade aufgewertet. Auf die Verwendung typischer Materialien von Industriefassaden, wie z.B. Trapezbleche, wird bewusst verzichtet. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

408 7 Themenbereich 5: Nutzung (zu 5.1 und 5.4)

5.1 Frage: Wozu wird der Kunstspeicher wirklich benötigt?

Für das Konzept des Kunstspeichers hat der Vorhabenträger eine detaillierte Betriebsbeschreibung vorgelegt. Sie läuft auf eine langfristige Einlagerung von Wertgütern privater und institutioneller Besitzer hinaus.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

5.4 Frage: Kann die Gemeinde später ein Self-Storage-Lager verhindern?
Falls nicht, wäre dann mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Befürchtung, dass daraus ein „Self-Storage-Lager“ (selbst einlagern) wird, ist unbegründet. Der gesamte Bau mit innenliegender gesicherter Ladezone, entsprechender Klimatisierung etc. ist auf hochwertigste Lagerung ausgerichtet. Aufgrund der Bindungen als Vorhaben wird der Vorhabenträger nur dieses Gebäude mit der entsprechenden Ausstattung errichten dürfen, er darf schon nur einen dementsprechenden Bauantrag stellen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Themenbereich 5: Nutzung (zu 5.2 und 5.3)

409 7 Beschluss: 7:0

5.2 Einwand: Der Kunstspeicher sei in Wahrheit ein Lagergebäude.

Von einem klassischen Lagergebäude kann nicht ausgegangen werden, der Schwerpunkt liegt auf der dauerhaften, konservierenden, klimageregelten Einlagerung von Kunstwerken und Kunst ähnlichen Wertgegenständen. Das Betriebskonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrags. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

5.3 Einwand: Wie soll sichergestellt werden, dass es sich wirklich nur um einen Kunstspeicher handelt. Der Begriff sei dehnbar.

Die Gemeinde wird die Art der Nutzung in der beschriebenen Weise durch vertragliche Bindung und entsprechende Festlegung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherstellen. An der bisherigen Planung wird festgehalten und der Einwand zurückgewiesen.

410 7 Themenbereich 6: Verkehr (zu 6.3, 6.4, 6.6, 6.12, 6.17, 6.20, 6.21)

6.3 Anregung: Die Einrichtung einer Anwohnerparkzone (mit Parkausweis und entsprechender Überwachung) wird vorgeschlagen.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Durch die Einrichtung einer Anwohnerparkzone könnte weitgehend sichergestellt werden, dass keine gebietsfremden Fahrzeuge längere Zeit im Straßenraum oder außerhalb davon parken. Allerdings ist damit ein entsprechender Überwachungsaufwand verbunden. Die Gemeinde behält sich eine derartige Maßnahme vor. Dies ist jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

6.4 Anregung: Die Einrichtung einer Kurzparkzone wird vorgeschlagen.

Partielle Kurzparkzonen für Besucher sind denkbar, bei Anwohnerparkplätzen ist eine Kurzparkzone nicht anzuraten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und erscheint hier auch nicht als geeignetes Mittel. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

6.6 Anregung: Aufstellung einer Radar-Messanlage zu Einhaltung der 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung. Der Kontakt zur Polizei in Ismaning sollte durch die Gemeinde herstellbar sein.

Regelmäßige Radarmessungen führen erfahrungsgemäß zu erhöhter Verkehrsdisziplin. Die Gemeinde schließt auch eine solche Maßnahme für die Zukunft nicht aus und wird mit der Polizeiinspektion das Problem aufgreifen. Doch auch dies ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

6.12 Anregung: Es dürfe keine Gebühr für die Tiefgarage erhoben werden, weil sonst das oberirdische Parkplatzproblem verschärft würde.

Die Tiefgarage ist eine nicht öffentliche Garage für einen festen Benutzerkreis mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, für die keine Gebühr erhoben wird. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

6.17 Einwand: Es sei vom Verkäufer versprochen worden, dass die Neubuchstrasse eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangs- und Lieferverkehr ist.

Hierbei handelt es sich nicht um Bedenken und Anregungen im Sinne des BauGB, so dass hierzu keine Abwägung zu treffen ist. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

6.20 Frage: Wer kommt für die Sanierung der Neubuchstraße durch die erhöhte Abnutzung auf? Die Anwohner lehnen eine Beteiligung an solchen Kosten ab.

Der Lkw-Anteil aus Büronutzung und Kunstspeicher wurde auf 17 Lkw/24h errechnet. Das entspricht einem Lkw-Anteil von 3% der Gesamtbelastung. Lkw Fahrten in dieser Größenordnung werden nicht zur Bemessung von Fahrbahndicken heran gezogen. Mit einer erhöhten Abnutzung ist also nicht zu rechnen. Im Übrigen müssen Unterföhringer Bürger derzeit keinen Beitrag zum Unterhalt von Verkehrswegen leisten, sobald diese nach der Erstellung an die Gemeinde übergegangen sind. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

6.21 Anregung: Generelles Anliefer- und Fahrverbot für LKW ab 3,5t am

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Abend, am Wochenende und an Feiertagen.

Geeignete Verkehrsregelungen können im Bedarfsfall von der Verkehrsbehörde angeordnet werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Beschlussfassung nicht veranlasst.

Themenbereich 6: Verkehr

411 7 Beschluss: 7:0

Themenbereich 6: Verkehr: (zu 6.1,6.2,6.5,6.7 bis 6.11, 6.13 bis 6.16, 6.18,6.19,6.21 bis 6.24

6.1 Einwand: Verkehrszählung: Es sei nur einmal und noch dazu in den Sommerferien gezählt worden. Das sei nicht ausreichend.

Der Verkehrsgutachter hat eine ergänzende Kontrollzählung außerhalb der Ferienzeiten durchzuführen. Soweit die daraus resultierenden Ergebnisse zu neuen Erkenntnissen führen, ist dies entsprechend zu berücksichtigen und Vorschläge vorzulegen.

6.2 Einwand: Vorhandene Parkplätze dürften nicht durch Gewerbeverkehr belegt werden.

Der Gutachter und die Gemeinde gehen davon aus, dass mit Gewerbeverkehr hier sowohl der Verkehr aus Büronutzung als auch der Verkehr aus Kunstspeicher gemeint ist. Für beide Verkehrsarten sind nach dem geltenden Stellplatzschlüssel (je 35m² Nutzfläche 1 KFZ-Stellplatz für das Bürogebäude und je 3 Mitarbeiter 1 Stellplatz für den Kunstspeicher) ausreichend Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

6.5 Einwand: Gefährdung der Kinder durch erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Pendler (300 Arbeitsplätze mit 150 bis 200 Fahrten zzgl. Kunden- und Besucherverkehr) und durch rücksichtslose Fahrweise. Bereits heute würden UPS und DHL mit überhöhter Geschwindigkeit durch die Straße fahren.

Die Neubuchstraße ist eine herkömmliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Parkzonen, einer 6,5 m breiten Fahrbahn und insgesamt 4,25 m breiten Nebenanlagen an der angebauten Straßenfläche (südlicher Gehweg). An der bisherigen Planung wird festgehalten.

6.7 Anregung: Einbau von Schwellen zur Geschwindigkeitsreduzierung.

Der Einbau von Schwellen zur Geschwindigkeitsreduzierung ist in den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts eingeführt und getestet worden. In Deutschland werden jedoch solche Schwellen nicht mehr angeordnet, weil sie zu erhöhter Verkehrsgefährdung und Lärmbelästigung führen können. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

6.8 Anregung: Die Neubuchstraße müsse zur Geschwindigkeitsreduzierung erheblich verengt werden.

Durch eine erhebliche Verengung der Fahrbahn kann der Anspruch der

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Neubuchstraße als Erschließungsstraße nicht mehr aufrechterhalten werden, durch die im Begegnungsfall Stopp-and-Go-Vorgänge erhöht sich die Lärm- und Abgasemission. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

6.9 Anregung: Die Straße müsse verbreitert werden, da bereits heute kein Begegnungsverkehr möglich und keine Ausweichmöglichkeit vorhanden sei. Die Gemeinde wird die Verkehrssituation in der Neubuchstraße auch künftig beobachten und behält sich jedoch vor, die derzeitigen Regelungen / Beschilderungen zur Parkierung in Zukunft zu überprüfen. Gleiches gilt für eine etwaige Realisierung der Längsparkbuchten im nördlichen Grünstreifen gem. BP 72/03 (außerhalb des derzeitigen Änderungsbereiches des VEP 72a/10). Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

6.10 Einwand/Anregung: Schon heute gäbe es zu wenig Stellplätze und es ausreichend Stellplätze für die Mitarbeiter geschaffen werden. Die Stellplätze für die Bebauung in der Neubuchstraße sind nach den auch bisher gültigen Regelungen des BP 72/03 berechnet und erstellt, die für Wohnen 1,5 Stp. je Wohneinheit zzgl. 10% Besucherstellplätze vorschreiben. Bei Bürogewerbe wird je 35m² Nutzfläche 1 KFZ-Stellplatz und je 3 Mitarbeiter 1 KFZ-Stellplatz für Lagerräume festgesetzt. Diese Festsetzung hält die Gemeinde - auch in Bezug auf die Regelungen im restlichen Gemeindegebiet sowie im Vergleich zu Regelungen anderer Umlandgemeinden - für auskömmlich und angemessen. Ein Mangel an Stellplätzen - so denn vorhanden - kann im Übrigen auch auf nicht genutzte Tiefgaragenplätze zurückgeführt werden. Weiterhin möchte die Gemeinde verhindern, dass durch ein zu großes oberirdisches Parkplatzangebot ortsfremde angezogen werden, die diese Stellplätze nicht zweckentsprechend nutzen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

6.11 Einwand: Der Schwerlastverkehr für den Kunstspeicher führe zur Eskalation der Verkehrssituation. Es ist gemäß der Betriebsbeschreibung mit wenigen Lkw Fahrten pro Tag zum Kunstspeicher zu rechnen. An den meisten Tagen ist keine Lkw-Belastung vorhanden. Die Nutzung als Kunstspeicher ist im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Bauherr geregelt, so dass eine Umnutzung in eine "normale" Lagerhalle nicht möglich ist. Die Neubuchstraße und der Wendehammer im Osten sind für das größte mögliche Straßenfahrzeug (Feuerwehr, Versorgungsfahrzeuge) ausgerichtet. Der Einwand wird zurückgewiesen.

6.13 Anregung: Die Neubuchstraße solle als Spielstraße gewidmet werden. Durch eine Widmung als Spielstraße kann erreicht werden, dass Fahrzeuge nur noch in Schrittgeschwindigkeit durch den Straßenraum fahren dürfen. Eine Einschränkung dass z.B. nur Pkws fahren dürfen ist nicht möglich, außer es wird von der Verkehrsbehörde zusätzlich angeordnet. Die Umwandlung zu einer Spielstraße wäre mit sehr hohem Kostenaufwand verbunden, weil der gesamte Straßenraum verändert werden müsste (keine getrennten Nebenanlagen, keine getrennten Parkbuchten sondern nur Markierung auf der Fahrbahn usw.). Für ein Mischgebiet ist sie nicht sachgerechtes

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Planungsergebnis. Der Anregung wird daher nicht entsprochen und an der bisherigen Planung festgehalten.

6.14 Anregung: Es solle geprüft werden, ob ein anderer Anfahrtsweg für das Gewerbe möglich sei.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse lassen keinen anderen Anfahrtsweg für die Büro- und Kunstspeichernutzung zu. An der bisherigen Erschließung wird festgehalten.

6.15 Einwand: Die Annahmen der Gutachters für die Ampelschaltung / Abbiegebeziehungen zur Münchener Straße seien zu theoretisch und unzutreffend. Regelmäßig gebe es dort bereits heute einen massiven Rückstau (auch durch Verkehr von Lidl und Penny).

Die Verkehrsbeziehung aus der Privatstraße vom Kiesagelände in die Neubruchstraße wurde im Verkehrsgutachten auf Seite 12 aufgegriffen. Durch eine künftige Verkehrslenkung und Steuerung, insbesondere auf der Mitterfeldallee könnte die Verkehrsbehörde evtl. Verkehrsströme optimieren. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und somit keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich.

6.16 Einwand: Die Ampel sei schon heute zu kurz geschaltet, insbesondere zwischen 7 und 9 Uhr, sowie zwischen 16 und 18 Uhr (derzeit nur 14 Sekunden auf Grün), was 3-5 Autos oder 1 LKW entspräche. Zur Bewältigung der Linksabbieger (100 Pkw) würden in der Stoßzeit von 16-18 Uhr 20-30 Grünphasen benötigt.

Die Ampel an der Münchner Straße/Ecke Neubruchstraße liegt in der Baulast des staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München. Es wäre bei Bedarf in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Freising möglich, längere Grünphasen zu schalten. Durch die geplante Büronutzung mit Kunstspeicher ist gemäß der Stellungnahme des Verkehrsgutachters keine Verschärfung der Situation im Einmündungsbereich der Münchner Straße zu rechnen, weil die Verkehrsströme Wohnen/ Büronutzung jeweils gegenläufig sind. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sind keine Maßnahmen veranlasst und an der Planung wird festgehalten.

6.18 Einwand: Es wird bezweifelt, dass 50% der Arbeitnehmer öffentliche Verkehrsmittel benutzen werden. Die Verkehrssituation werde sich daher dramatisch verschlechtern.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das Gebiet durch die S-Bahn (S-8) und die Buslinien (232, 231 und 188) im ÖPNV gut erschlossen ist und hält an der bisherigen Planung fest. Die Einwände werden daher zurückgewiesen

6.19 Einwand: Der LKW-Verkehr stelle aufgrund des langen Bremswegs eine besondere Gefahr dar, besonders bei Schnee, Glätte und Regen.

Laut §1 der Straßenverkehrsordnung haben sich sämtliche Teilnehmer am öffentlichen Verkehr so zu verhalten das sie andere weder gefährden noch behindern. Das gilt natürlich auch für Kraftfahrzeuge aller Art (PKW, LKW etc.). Im Bebauungsplanverfahren sind keine Maßnahmen der

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Verkehrsführung durchzuführen.

6.22 Anregung: Eine separate Zufahrtsstraße für das Gewerbe parallel zur S-Bahnstrecke (hinter dem Containerdepot) wird vorgeschlagen.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse lassen keinen anderen Anfahrtsweg für die Büro- und Kunstspeichernutzung zu. An der Planung wird aus diesem Grund festgehalten.

6.23 Einwand: Lärmbelästigung durch ständiges Bremsen und wieder Anfahren aufgrund der geringen Verkehrsbreite.

Die Gemeinde hat u. a. zwischen Geschwindigkeit mindernden Maßnahmen, Belangen der Verkehrssicherheit und -flüssigkeit sowie der Lärmbelästigung abzuwägen. Die Verkehrsbreite ist - wie bereits in der Stellungnahme des Verkehrsplaners beschrieben - mit 6,5 m Verkehrsbreite als Erschließungsstrasse für das vorliegende Mischgebiet ausreichend und geeignet. Die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz sind eingehalten. Inwieweit zusätzliche regelnde Maßnahmen, wie zum Beispiel das Parken auf der Straße, zur Regulierung des Verkehrsflusses mit herangezogen werden, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde wird die Situation in der Neubruchstraße auch in Zukunft beobachten, und soweit erforderlich und sachgerecht, Maßnahmen ergreifen.

6.24 Einwand: Als Schulweg sei künftig nur noch der Moosangerweg tauglich.

Der Moosangerweg ist bereits heute ein sehr gut geeigneter Fuß- und Radweg in die Ortsmitte der Gemeinde Unterföhring. In einer Gegenüberstellung des Ziel-, Quell- und Binnenverkehrs aus Wohnen mit Büronutzung und Kunstspeicher durch den Verkehrssachverständigen vom 15.04.2011 wird deutlich, dass die Kfz- Belastung im Falle einer reinen Wohnnutzung (geschätzte 486 Neubürger) mit 812 Kfz/24 Stunden und einem LKW Anteil von 3% deutlich höher wäre, als die Belastung durch die eigentliche Planung (550 Fahrten/ 24 Stunden; LKW Anteil 3%= 17 LKW/ 24 Stunden). Eine unangemessene Beeinträchtigung vorhandener Schulwege durch die Bebauungsplanänderung kann die Gemeinde nicht erkennen und hält an den Planungen fest.

Themenbereich Lärm 7: (und Gesundheit)

412 7 Beschluss: 7:0

7.1 Anregung: Die Dachterrasse solle zum Lärmschutz auf einer Höhe von 2.5 m durch Glas o. ä. abgeschildert werden.

Von einer intensiven, beeinträchtigenden Dachterrassennutzung wird nicht ausgegangen. Die Vorhabenpläne verdeutlichen, dass auf dem Dach die Verwaltung des Kunstspeichers mit den entsprechenden Büroeinheiten ihren Platz findet, darüber hinaus gibt es Dachaustritte, die hinreichend weit von der Brüstung entfernt sind; eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der Dachterrassennutzung ist im Lärmgutachten nachgewiesen. Die Gemeinde hält die Befürchtungen daher für unbegründet. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird dennoch als

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

zusätzliche Schutzmaßnahme für das Wohnen im Durchführungsvertrag vereinbart, dass Dachaustritte auf dem Kunstspeicher zur Westseite (in Richtung der Wohnnutzung) für Mitarbeiter oder Einlagerer ausgeschlossen werden. Eine Lärmschutzeinhausung der Dachterrasse mit Glas o.ä. in einer Höhe von 2,5m wird nicht festgesetzt

7.2 Einwand: Es dürfe keine Event-Terrasse (mit Discomusik und Autoverkehr, als "ausgefallene Location" mit großem Einzugsbereich) entstehen, vor allem auch nachts und am Wochenende.

Gemäß Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers ist derartige nicht Antragsgegenstand. Ebenso ist eine Musikbeschallung der Dachterrasse nicht zulässig. Im Übrigen wird auf die vorangegangene Beschlussfassung hingewiesen.

7.3 Einwand: Es sei nicht geregelt, wie oft auf der Terrasse Veranstaltungen zulässig seien. Das müsse jedoch erfolgen.

Gemäß Antrag des Vorhabenträgers ist lediglich von gelegentlichen Veranstaltungen im Dachgeschoss des Kunstdepots inkl. partieller Nutzung der Dachflächen auszugehen. Die hierfür anzunehmenden Geräuschemissionen überschreiten an der nächstgelegenen Wohnbebauung gemäß dem Schallschutzgutachten nicht die Richtwerte der TA Lärm. Somit bedarf es keiner Regelung hinsichtlich der zulässigen Häufigkeit derartiger Veranstaltungen. Im Übrigen wird auf die vorangegangene Beschlussfassung hingewiesen.

7.4 Einwand: Die Lärmschutzwand, die das Heizkraftwerk vor dem Bahnlärm schützen, würde den Lärm in Richtung des vorhandenen Wohngebiets reflektieren.

Die Lärmschutzwand, die das Heizkraftwerk vor dem Bahnlärm schützen, ist nicht Gegenstand des Verfahrens, es handelt sich um Lärmquellen von außerhalb des Plangebietes auf Einwirkungsbereiche auf Bebauungsplanbereiche außerhalb des Änderungsbereichs. Es kann davon ausgegangen werden, dass die „Wand“ dem Schutz vorhandener Wohnbebauung gegenüber dem Lärm des Kraftwerkes dient, da die Wand in Richtung der Güterbahnstrecke hochabsorbierend ausgebildet ist. Eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.

7.5 Einwand: Das Baugebiet sei durch die Bahn und das Containerdepot ohnehin stark vorbelastet (Lärm und Erschütterung), so dass die Neuplanung nicht zumutbar sei.

Der vorhabenbezogene B-Plan setzt - wie bisher - gewerbliche Nutzung innerhalb eines Mischgebietes fest. In Mischgebieten ist ohnehin nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zulässig. Die geplanten Nutzungen tragen diesem Umstand Rechnung: Sowohl an der „eigenen“ Bebauung innerhalb des Planbereiches wie auch an nächstgelegener Wohnbebauung außerhalb des Planbereiches werden die Mischgebietsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. In Bereichen vorhandener Wohnbebauung mit starker Vorbelastung durch das Containerdepot wird die Situation durch die geplanten Nutzungen nicht weiter verschärft. An den Planungen wird

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

festgehalten.

7.6 Einwand: Es würde durch den zunehmenden Verkehr auch mehr Verkehrslärm entstehen. Das sei unzumutbar.

Gemäß Verkehrsgutachten erhöht sich die für 2025 prognostizierte Verkehrsmenge von bislang 1.800 Kfz/24 h auf 1.900 Kfz/24h, der LKW-Anteil steigt von 2% auf 3%. Die Emissionspegel der Planstraße erhöhen sich dadurch um 0.8 dB tags bzw. 0.5 dB nachts. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche der Planstraße (inkl. der dargestellten Erhöhung) liegen an der vorhandenen Wohnbebauung tagsüber bei max. ca. 55 dB(A) und damit im Bereich des Orientierungswertes für Wohngebiete. Nachts liegen die Beurteilungspegel der Neubruchstraße mit max. 48 dB(A) zwischen den Orientierungswerten für Wohngebiete und den Orientierungswerten für Mischgebiete. Auf Grund der vorliegenden Gutachten (Verkehr und Schall) wurde nachgewiesen, dass die vorgeschriebenen Werte eingehalten werden. Aus diesem Grund sind keine Planänderungen veranlasst.

7.7 Einwand: Die notwendige Klimatisierung des Kunstspeichers erzeuge 24 h und 7 Tage je Woche Lärm. Das sei unzumutbar

Geräusche durch (ständig betriebene) raumluftechnische Anlagen auf dem Dach des Kunstspeichers (wie auch des Bürogebäudes) wurden bei den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt. Im Bauantragsverfahren ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass die eingesetzten Geräte hinsichtlich ihrer Schalleistung dem Stand der Technik entsprechen und die zulässigen Grenzwerte sind zwingend einzuhalten.

7.8 Anregung: Die Klimatisierung des Kunstspeichers solle über lärmarme Geräte in Richtung S-Bahn erfolgen.

Die eingesetzten Geräte müssen mindestens dem Stand der Technik entsprechen (hinsichtlich ihrer Schalleistung). Ob sich darüber hinaus Anforderungen ergeben (z.B. der Einsatz lärmarmen Geräte, zwingende Anordnung von Öffnungen in bestimmte Richtungen u. dergl.) hängt stark von der konkreten weiteren Planung ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich derartige Verpflichtungen nicht ableiten, der notwendige Nachbarschutz ist immer zu beachten.

7.9 Einwand: Es sei zu erwarten, dass die prognostizierte Lärmbelastung von 47 dB durch die Nutzung der Dachterrasse überschritten werde, vor allem im Bereich Neubruchstraße 34 bis 34 h.

Nach Antrag des Vorhabenträgers ist von gelegentlichen Veranstaltungen im Dachgeschoss des Kunstdepots inkl. partieller Nutzung der Dachflächen auszugehen. Die hierfür anzunehmenden Geräuschimmissionen liegen an der nächstgelegenen Wohnbebauung – sowohl tags als auch in der „lautesten Nachtstunde“ – bei maximal 45 dB(A) gemäß dem Schallschutzgutachten. Die Richtwerte der TA Lärm sind mindestens einzuhalten.

7.10 Einwand: Es sei zu befürchten, dass der Lärm der Kinenterrasse zur Wohnbebauung reflektiert werde.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Terrassennutzung der Kantine (inkl. Reflexionen der Geräusche an den Fassaden des geplanten Bürogebäudes bzw. des Kunstspeichers) sind in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden und führen nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm. An der Planung wird festgehalten.

7.11 Einwand: Lärmbelästigung durch die Alarmanlage des Kunstspeichers, Blaulicht und Sirene der Polizei

Immissionsschutzrechtlich ist der Regelbetrieb der Anlage (TA Lärm: „bestimmungsgemäßer Betriebsablauf“) zu betrachten. Sie stehen der Planung ebenso wenig entgegen, wie die Installation von Alarmanlagen in Wohngebieten zulässig ist. Die angesprochene Lärmbelästigung durch Alarmanlage des Kunstspeichers, Blaulicht und Sirene der Polizei. gehören nicht dazu und werden demzufolge auch nicht in die Beurteilung einbezogen.

7.12 Forderung: Die strikte Einhaltung der Ruhezeiten für das Wohnen wird gefordert.

Hinsichtlich des Lärms gewerblicher Anlagen wird nach TA-Lärm das erhöhte Ruhebedürfnis in den sogenannten Ruhezeiten durch Zuschläge zu den Geräuschemissionen dieser Zeiträume berücksichtigt. Dies gilt allerdings nur für Kurgebiete sowie reine und allgemeine Wohngebiete, nicht für Mischgebiete. Für Sport- und Freizeitlärm (hier auf die Geräuschemissionen des Bolzplatzes anwendbar) gelten für die sogenannten Ruhezeiten (d.h. werktags 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonn- und feiertags 7 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) um 5 dB niedrigere Immissionsrichtwerte. Hinsichtlich des Bolzplatzes ist Beschränkung auf einen Betrieb außerhalb der Ruhezeiten sicherzustellen. Die Richtwerte für die Ruhezeiten sind einzuhalten. Dies ist im Bauvollzug zu regeln, im Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich.

7.13 Einwand: Es wird durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine erhöhte Feinstaubbelastung befürchtet

Angesichts der Verkehrsbelastung auf der Neubruchstraße im Vergleich zu vielen anderen Ortsstraßen, hat die Gemeinde derzeit keine Veranlassung anzunehmen, in der Neubruchstraße entstehe durch die angestrebte Bebauungsplanänderung des BP 72a/10 ein Feinstaubproblem

7.14 Einwand: Lärmbelästigung durch ständiges Bremsen und wieder Anfahren aufgrund der geringen Verkehrsbreite

Die Beurteilungspegel liegen tags zwischen dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet, nachts im Bereich des MI-Orientierungswertes gemäß dem Schallgutachten. An den bisherigen Planungen wird festgehalten.

Themenbereich 8: Grünordnung

413 7 Beschluss: 7:0

8.1 Anregung: Die Grünfläche solle zwischen Wohngebäude und

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Büro/Kunstspeicher verlegt werden. Dies schaffe eine sinnvolle Trennung der Einrichtungen, eine sinnvolle Spielfläche für die Wohnungen und eine Abgrenzung zur S-Bahn.

Die Grünflächen sind als Ausgleichsfläche für das gesamte Bebauungsplangebiet vorgesehen. Eine Einpassung der Ausgleichsfläche zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbe würde den Nutzungsdruck massiv erhöhen und die notwendige ökologische Ausgleichswirkung unterbinden. Die südlich und östlich gelegene steile Böschung des Walls schützt die zukünftige Ausgleichsfläche und zudem wird durch den Fußweg das Baugebiet mit der S-Bahn und dem Ortskern erschlossen. Eine Verlegung der Grünfläche ist daher aus landschaftsplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

8.2 Anregung: Die Fläche sei besser als Biotop geeignet. Das Gewerbe solle lieber im Gewerbegebiet angesiedelt werden.

Auf die Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Grundlagen und auf die Planungshistorie wird verwiesen. An der bisherigen Planung und dem Standort für das Bürogebäude und den Kunstspeicher wird festgehalten.

414 7 Themenbereich 9: Sonstiges (zu 9.1, 9.6, 9.8)

9.1 Anregung: Gemeinsamer Termin mit den Architekten und der Bayerischen Hausbau zur Planänderung.

Ein Informationsgespräch hat mit den Architekten und der Bayerischen Hausbau zur Planänderung stattgefunden.
Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

9.6 Einwand: Durch die Nutzung Kunstspeicher werde die Diebstahlgefahr bzw. die Kriminalitätsgefahr für alle erhöht.

Die Gemeinde schätzt es genau umgekehrt ein wie der Einwender. Der Kunstspeicher kann sowohl nach derzeit geltendem Bebauungsplan errichtet werden wie nach künftigen. Eine zusätzliche Diebstahlsgefahr entsteht so gesehen nicht. Im Gegenteil spricht einiges dafür, dass durch die mit dem Kunstspeicher verbundenen Sicherungseinrichtungen im Nordteil des Plangebietes auch eine Abschreckungswirkung verbunden ist, die sich positiv auf das westlich gelegene Wohnareal auswirken könnte. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

9.8 Anregung: Die Gemeinde solle auf eine Verlagerung des Containerdepots hinwirken.

Die Gemeinde hat auf (seit langem bestehende) privatrechtliche Pachtverhältnisse keinen Einfluss. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Themenbereich 9: Sonstiges (zu 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.7)

415 7 Beschluss: 7:0

9.2 Einwand: Die städtebauliche Entwicklung dürfe nicht allein

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

wirtschaftlichen Interessen ("Profitgier") folgen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung versetzt zugunsten einer stärkeren räumlichen Abgrenzung einen Teil des für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauraumes Richtung Osten im Tausch mit einem Grünstreifen, der stattdessen jetzt östlich an die Bestandswohnungsbauten angrenzen wird. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind Festsetzungen beabsichtigt, die sich im Rahmen dessen halten, was auch nach geltendem Bebauungsplan möglich ist. Das ist zum einen Büronutzung und zum anderen eine besondere, durch immissionsschutzrechtliche Beurteilung nachgewiesenermaßen umgebungs- insbesondere wohnverträgliche, gewerbliche Nutzung mit einem sogenannten Kunstspeicher. Es obliegt dem Träger der Planungshoheit zu entscheiden, ob modifizierte städtebauliche Ziele im letzten Planabschnitt durch Planänderung verfolgt werden sollen. Dies ist aus den in der Begründung dargelegten Gründen und unter Abwägung aller Bedenken und Anregungen hier der Fall. Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

9.3 Einwand: Die neue Bebauung würde zu einer Wertminderung der bestehenden Wohnungen führen.

Die Bebauung nach den beabsichtigten neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nach Einschätzung der Gemeinde zu keinen Wertminderungen der bestehenden Wohnungen führen. Der Einwander erkennt die zulässige Bebauung nach dem geltenden Bebauungsplan die von Anfang an mit wertbestimmend für alle Grundstücke im Bebauungsplan ist, ebenso wie die vorhandene Umgebung außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes ist – anders als der westliche – stark von den südlichen und nördlichen Nachbarbauten zum Plangebiet in Richtung gewerbliche Nutzung geprägt, hier dazwischen fügt sich das Änderungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein wie es auch eine Bebauung nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sich brächte. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

9.4 Einwand: Ein weiterer Zaun von 2 m Höhe wird abgelehnt, weil die die Wohnqualität beeinträchtigt.

Zäune sind ausschließlich auf der Ostseite des Kunstspeichers zulässig (aus Sicherheitsgründen). Dort beeinträchtigen sie das Wohnen im Westen nicht. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

9.5 Anregung: Die Gemeinde solle den 800 bis 1000 heutigen Anwohnern etwas Gutes tun und auf das Prestigeprojekt Kunstspeicher verzichten.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorliegende Planänderung zum Vorteil auch der heutigen Anwohner ist (Abstandsgrün zum erforderlichen Gewerbe, keine intensive Nutzung für den Kunstspeicher, geringer Verkehrsanteil). An der bisherigen Planung wird festgehalten.

9.7 Einwand: Die Ausgleichsfläche dürfe nicht durch eine Gleisspange beeinträchtigt werden. Sie müsse dauerhaft erhalten bleiben.

Die Gleisspange ist unveränderter Bestandteil der Regionalplanung. Darauf

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

hat dieses Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss. Sollte diese Spange später realisiert werden, sind etwaige Auswirkungen auf das Plangebiet auf der Ebene eines Planfeststellungsverfahrens abzuarbeiten. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Einwände und Anregungen sowie redaktionelle Hinweise werden in den Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72a/10, für ein Bürogebäude und einen Kunstspeicher an der Neubuchstraße, Stand 22.02.2011, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhabenträger Bayerischen Hausbau ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abzuschließen.

416 7 Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:
Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten soweit berücksichtigten Einwände und Anregungen sowie redaktionelle Hinweise sind in den Bebauungsplanentwurf, Stand 22.02.2011, einzuarbeiten.

Vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72a/10, für ein Bürogebäude und einen Kunstspeicher an der ist mit der Bayerischen Hausbau ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abzuschließen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 31.05.2011.

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

Az.: 6010
3.1; 3.2; 3.3; 3.4, 2

Erweiterung des Sportzentrums an der Jahnstraße; Bemusterung des Bodenbelags für die Geräturnhalle und die Ringerhalle

Der Bürgermeister erläutert kurz den aktuellen Sachstand und bringt den Bauausschussbeschluss vom 29.03.2011, Nr 375, in Erinnerung. Der Bauausschuss hat über das Farb- und Materialkonzept, vorgestellt durch das Architekturbüro Streit, Stegchuster und Partner, Waldkirchen, beraten. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch ohne die Beleuchtung, da zum Abstimmungstermin am 02.03.2011 durch die Fachplanung, dem Ingenieurbüro Obermeyer, München, keine Auswahlmodelle vorgestellt bzw. beigebracht wurden.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Ferner wurde beschlossen, dass eine erneute Bemusterung des Bodenbelags für die Ringerhalle (Kugelgarn) vorgenommen werden soll und Referenzen abgefragt werden müssen.. Bis zu dieser Sitzung sind Referenzobjekte mit „Kugelgarn“-Bodenbelag für eine vergleichbare Geräturnhalle dem Gremium aufzuzeigen (Erfahrungswerte, Alltagstauglichkeit, Reinigungseigenschaften etc.)

Das vorgelegte Muster „Kugelgarn“(grau-blau gesprenkelt) wurde durch die Hausmeister nach Anweisung der Verwaltung mit Magnesium-Staub bestäubt im nassen und trockenen Zustand um somit die Reinigungseigenschaften zu prüfen, da es leider nach Aussage des Fachplaners keine Referenzobjekte für Geräturnhallen hierzu gibt.

Im Allgemeinen werden vergleichbare Geräturnhallen vollflächig mit Sportmatten ausgelegt. Bei der Nutzerabfrage mit dem TSV Unterföhring, Herrn Peischl, wurde seitens des Nutzers gewünscht, die Geräturnhalle mit einem textilen Bodenbelag zu versehen, da keine Sportmatten ausgelegt werden. Die Alternative zu einem textilen Bodenbelag ist ein Nadelfilzbelag. Die Reinigungsfähigkeit eines Nadelfilzbelages ist nicht besser der dem Kugelgarnbelag, wobei ein Kugelgarnbelag von der Oberfläche her (weil großflächiger), die besseren Reinigungseigenschaften besitzt als ein Nadelfilzbelag. Da die Oberfläche des Nadelfilz nicht so geschlossen ist, wurde gemeinsam mit dem Nutzer, haben wir zusammen mit dem Nutzer einen Alternativbelag gesucht. Dieser liegt nun in Form von Kugelgarn (geschlossenere Oberfläche) vor. Der Hersteller lässt uneingeschränkt die Eignung des Bodens für diese Nutzung zu. Gereinigt werden, muss wie bei allen Bodenbelägen, mit dem entsprechenden Reinigungsgerät.

Bei der Bemusterung im Bauausschuss am 29.03.2011 konnte innerhalb des Gremiums dem Farbton des Bodenbelages in der Ringerhalle nicht zugestimmt werden. Dem vom Objektplaner gewählte Farbton wurde nicht zugestimmt. Hier sollte die bereits in der Bestandshalle verlegte Variante gewählt werden.

Durch die Mehrfachnutzung der Ringerhalle (Trainingsbetrieb, Ballspiele im Zuge des Zirkeltrainings und Veranstaltungen mit mobilen Tribünen und Besuchern) empfiehlt sich aus Nutzungs- und Reinigungsgründen eine Versiegelung des Bodens.

Mehrkosten 7.600,- € brutto bei eingeschränkter Farbpalette.

Alternativ könnte der Boden mit einer sogenannten PU- Versiegelung beschichtet werden. Die Farbpalette ist umfangreicher und würde dem Gesamtfarbkonzept entgegenkommen.

Beide Bodenbeläge, versiegelter Linoleum und PU- Beschichtung, sind ähnlich oberflächenempfindlich und gleich reinigungsfähig. Mehrkosten für eine PU- Versiegelung 10.920,-Euro brutto.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Eine Versiegelung ist aus Unterhaltsgründen zu empfehlen.

In der Sitzung des Bauausschusses am 31.05.2011 wird dem Gremium eine Farbpalette der PU-Beschichtung vorgelegt.

417 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss nimmt die schriftlichen Ausführungen des planenden Architekturbüros Streit, Stegchuster und Partner, Waldkirchen, zur Kenntnis und stimmt folgendem Bodenbelag für die Geräturnhalle: höherwertiger Nadelfilz (kein Kugelfarn)

und für die Ringerhalle: Linoleum in hellgrau (ohne Maserung/Marmorierung ähnlich wie PUK Nr. 502) versiegelt zu.

Die Mehrkosten für den versiegelten Linoleum belaufen sich auf 7.600,- € brutto.

Az.: 610/3
3.4; 3.1;1,2

Überlegungen zur Gestaltung des ehemaligen Maibaumstandortes an der Johanneskirchner Straße / Feldstraße

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates vom 14.07.1986 sowie des Bau-, Grundstücks- und Verkehrsausschuss vom 14.12.2010, Nr. 332, in Erinnerung.

Weiter erinnert der Erste Bürgermeister nochmals an den Entwurf des Ingenieurbüro Niggel vom 20.02.1987. Dieser sah eine große ausgepflasterte Fläche im Einmündungsbereich der Feld-/Linden- und Johanneskirchner Straße mit einer rechtwinkligen Einmündung der Feldstraße in die Johanneskirchner Straße sowie eine große Grünfläche im Norden der Feldstraße vor. Zu Zeit dieses Entwurfs gab es noch keinen Ortsbus, so dass hier auf Grund der geplanten Einengung und des Linksknicks der Feldstraße die derzeit bestehende Haltestelle des Ortsbusses nicht verbleiben könnte.

Die Ingenieurgesellschaft Ferstl, Landshut, wurde beauftragt, verschiedene Varianten zur Neugestaltung/ Überplanung auszuarbeiten.

Zwischenzeitlich liegen nun drei Varianten vor und werden dem Bauausschuss zur Kenntnis gebracht.

Variante 1:

Die Einmündung mit zwischenzeitlich angelegter Bushaltestelle bleibt nahezu unverändert. Diese Variante beinhaltet den geringsten Eingriff in die bereits jüngst sanierten Straßen im weiteren Verlauf. Im Bereich des ehemaligen Maibaumes erfolgt eine Ersatzpflanzung möglichst mit einem Großbaum

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

(Linde).

Variante 2:

Umbau der Einmündung zu einer Art „Dorfmittelpunkt“ gemäß altem Entwurf des Ingenieurbüro Niggli vom 20.02.1987 mit Maibaumstandort (zwischenzeitlich zum Bürgerhaus Unterföhring verlegt!) und Pflasterungen im Bereich der Fahrbahn und den Nebenflächen. Umfangreiche Eingriffe in bereits sanierte Bereiche mit problematischen Pflastereinbauten in der Fahrbahn. Einengung der Hauptverkehrsbeziehung. Ein neuer Platz für die Bushaltestelle (Verlegung) wird erforderlich.

Variante 3:

Umbau vorwiegend im südlichen Einmündungsbereich der Feldstraße mit Möglichkeit zur Baumpflanzung unter Beibehaltung der Hauptverkehrsbeziehung und der Bushaltestelle. Blockierung des nachfolgenden Verkehrs bei Bushalt. Teilweise umfangreicher Eingriff in den sanierten Bereich.

418 7 Beschluss: 7:0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Umsetzung der Variante 1 aus. Die Einmündung mit zwischenzeitlich angelegter Bushaltestelle soll nahezu unverändert bleiben. Diese Variante beinhaltet den geringsten Eingriff in die bereits jüngst sanierten Straßen im weiteren Verlauf. Im Bereich des ehemaligen Maibaumes erfolgt eine Ersatzpflanzung möglichst mit einem Großbaum (Linde).

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren erforderlichen Schritte zur Umsetzung dieser Variante in die Wege zu leiten und dem Bauausschuss vorzulegen.

Az.: 6312

3.2; 3.1

Voranfrage der Hinterberger-Rolle GbR, Eggenfelden, zur teilweisen Umwidmung von Büronutzung in wohnähnliche Nutzung im Gebäude an der Bahnhofstraße 18

Der Bürgermeister gibt die Voranfrage der Firma Hinterberger-Rolle GbR, Eggenfelden, zur teilweisen Umwidmung von Büronutzung in wohnähnliche Nutzung im Gebäude an der Bahnhofstraße 18, Fl.Nr. 200, vom 18.05.2011 bekannt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 200 (3.596m²), das im Flächennutzungsplan als

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinienplan Nr. 12/59.

Von Antragsteller wird die Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnnutzung beabsichtigt. Es sollen auf ca. 1.600m² ca. 35 Appartements errichtet werden, die auf längere Zeit vermietet werden (sog. Boardinghouse). Die Appartements sollen vom gegenüberliegenden Comfort Hotel gepachtet und betrieben werden.

419 7 Beschluss: 7:0

Der Voranfrage der Firma Hinterberger-Rolle GbR, Eggenfelden, zur teilweisen Umwidmung von Büronutzung in wohnähnliche Nutzung im Gebäude an der Bahnhofstraße 18, Fl.Nr. 200, vom 18.05.2011 wird aus ortsplannerischen Gründen nicht zugestimmt.

Az.: 6010
3.1; 1.0

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), MVV Regionalbuslinie 232 (Ortsbus): Linienwegergänzung **(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister teilt den Ausschussmitgliedern mit, dass am 17.05.2011 ein Termin mit dem Landratsamt München und dem MVV bezüglich der Ortsbuslinie 232 stattgefunden hat.

Seitens der Verwaltung wird eine Linienwegergänzung der MVV-Regionalbuslinie 232 zwischen Münchner Straße und Hofäckerallee (Führung über Mitterfeldallee und Straßäckerallee) angestrebt.

Sollte die MVV-Regionalbuslinie 232 in Fahrtrichtung Norden (Richtung "Unterföhring (S)") auch über die Mitterfeldallee und Straßäckerallee (eine Haltestelle auf der Ostseite der Straßäckerallee an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem MVV) fahren, so wie bereits seit Dezember 2008 in Fahrtrichtung Süden (Richtung Feringasträße), würden in Folge einer höheren Kilometerleistung (längerer Linienweg) Mehrkosten in Höhe von ca. 4.700,- € pro Jahr (Betriebskosten) anfallen. Diese müssten, abzüglich der pauschalen Kostenrückerstattung durch den Landkreis München von derzeit 15 % (1.-2. Betriebsjahr) sowie 30 % (3.-4. Betriebsjahr), zumindest während des vierjährigen Erprobungsbetriebes durch die Gemeinde Unterföhring finanziert werden. Zudem müssten die Anschaffungskosten der zwei zusätzlich erforderlichen Haltestellenmasten (ca. 1.300,- €) seitens der Gemeinde Unterföhring getragen werden.

Die neu zu errichtende Haltestelle an der Straßäckerallee (Ostseite) ist südlich der Föhringer Allee und nördlich Mitterfeldallee zu errichten.

Die Linienwegergänzung bekräftigt die im Zusammenhang mit der Thematik

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Verlängerung der MVV-Regionalbuslinie 232 nach "München, St. Emmeram" dargelegte Erforderlichkeit. Bei Verlängerung des Ortsbusses (beantragt zur Umsetzung zum Fahrplanwechsel im Dezember 2011) zur Tram in St. Emmeram sind zunächst die Stichfahrt nach "Feringastrasse Ost" nur noch in einer Fahrtrichtung vorzusehen. Sonst würden bei der MVV-Regionalbuslinie 232 keine bzw. nicht mehr ausreichende "Pufferzeiten" zur Kompensation von Verzögerungen/Behinderungen des Linienbetriebes (hohes Verkehrsaufkommen, Baustellen, Umleitungen, etc.) vorhanden und primär in den Hauptverkehrszeiten ein stabiler/zuverlässiger Linienbetrieb nicht mehr gewährleistet sein. Im Rahmen der im Jahr 2014 anstehenden Neuvergabe der Verkehrsleistung der MVV-Regionalbuslinie 232 ist dann aus Sicht des MVV die Hinzunahme eines weiteren dritten Fahrzeuges bei der MVV-Regionalbuslinie 232 erforderlich. Dies ermöglicht dann auch wieder die Anbindung des östlichen Gewerbegebietes an der Feringastrasse (Haltestelle "Feringastrasse Ost") jeweils in beiden Fahrtrichtungen.

Weiter wird vom Bürgermeister mitgeteilt, dass die neue Linienwegführung über die Mitterfeldallee und die Straßäckerallee die beidseitige Befahrbarkeit der Straßäckerallee erfordert. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 87 vom 18.09.2008 muss somit bezüglich der Einbahnregelung aufgehoben werden.

420

7

Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Der Linienwegergänzung der MVV-Regionalbuslinie 232 zwischen Münchner Straße und Hofäckerallee (Führung über Mitterfeldallee und Straßäckerallee und Entfall der Haltestelle „Alte Münchner Straße“) und den damit verbundenen Mehrkosten in Höhe von ca. 4.700,- € pro Jahr sowie dem Wegfall der Stichfahrten zur Haltestelle Feringastrasse Ost in eine Richtung bis 2014 wird zugestimmt.

Die neu zu errichtende Haltestelle an der Straßäckerallee (Ostseite) ist südlich der Föhringer Allee und nördlich Mitterfeldallee in Abstimmung mit dem MVV zu errichten.

Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 87 vom 18.09.2008 wird bezüglich der Einbahnregelung aufgehoben, so dass die Straßäckerallee wie bisher in beide Fahrtrichtungen befahren werden kann.

Az.: 1402

3.1; 2.1, 3.2

Errichtung von Fußgängerüberwegen als Ergebnis der Verkehrsschau 2011(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister erinnert an die durchgeführte Verkehrsschau am 12.04.2011 und gibt das Protokoll, das den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung vom 23.05.2011 zugesandt wurde, bekannt.

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es wurde die Anregung der Verkehrsschauteilnehmer vorgebracht über die Föhringer Allee zwischen Brunnbachlweg und Gernweg, sowie zwischen Voglbachlweg und Gänsbachlweg und über die Straßäckerallee zwischen Münchner Straße und Brunnbachlweg Ost Fußgängerüberwege einzurichten.

Der Bürgermeister erläutert anhand einer Lageplanskizze die entsprechenden Örtlichkeiten.

421 7 Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:
Der Errichtung von Fußgängerüberwegen an folgenden Örtlichkeiten wird zugestimmt:

- Föhringer Allee zwischen Brunnbachlweg und Gernweg
- Föhringer Allee zwischen Voglbachlweg und Gänsbachlweg
- Straßäckerallee zwischen Münchner Straße und Brunnbachlweg Ost

Es ist eine kurzfristige Umsetzung vorzunehmen.

Az.: 6010
3.1; 3.2

Anfrage von Herrn Michael Schraner zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück westlich des Bürgerhauses an der Münchner Straße

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage vom 23.05.2011 zur geplanten Bebauung (Fl.Nrn. 129/2, 129/3, 130 und 130/4) westlich des Bürgerhausgrundstückes von Herrn Michael Schraner bekannt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 129/2, 129/3, 130 und 130/4) (ca. 5.300m²) besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 76/05 Bürgerhaus.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, fünf Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus sowie eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen zu errichten.

Vom Antragsteller werden folgende Fragen gestellt:

Frage 1

Kann eine Befreiung für die Dachform als Zelt- bzw. Walmdach, gemäß der vorliegenden Planung für Haus A bis C von den Vorgaben des Bebauungsplanes Punkt 3.1 (Staffelgeschoss/Pulldach) erteilt werden?
Begründung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der konkreten Planung des Architekturbüro Plitzko. Die Planung wurde geändert und hat keine nachbarrechtlichen Auswirkungen. Die Dachneigung gemäß Bebauungsplan $\leq 35^\circ$ für symmetrische Satteldächer wird eingehalten

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Frage 2

Kann eine Befreiung von der zulässigen Grundfläche um ca. 20m² von 336m² für das Haus B im Erdgeschoss erteilt werden? Begründung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der konkreten Planung des Architekturbüro Plitzko. Die Planung wurde geändert und unterschreitet als Ausgleich für die Überschreitung bei Haus B, die Grundfläche bei Haus A ebenfalls um ca. 20m².

Frage 3

Kann eine Befreiung für die Überschreitung des Bauraumes bei zwei Balkonen des Hauses C im Obergeschoss um ca. 80cm erteilt werden? Begründung: Die erforderlichen Abstandsflächen werden mit den Balkonen (2.50m X 5.00 m) vollständig eingehalten und stellen in der geplanten Größe eine attraktive Nutzfläche zum Süd-Westen für die Mieter dar, ohne nachbarrechtliche Belange zu beeinflussen.

Frage 4

Kann eine Befreiung für den Entfall der Nordterrassen (siehe Punkt 3.1 im B-Plan) im Dachgeschoss bei Haus A und B sowie für den Entfall der Ostterrasse bei Haus C erteilt werden? Begründung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der konkreten Planung des Architekturbüro Plitzko. Da sich die Planung geändert hat und die zulässigen Geschossflächen sowie erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, wird eine Befreiung beantragt.

Frage 5

Der Umgriff der neu geplanten Tiefgarage weicht an zwei Seiten von den Vorgaben des Bebauungsplanes Punkt 7.3 um ca. 1.00 bis 1.50m ab. Kann hierfür eine Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Überdeckung der Tiefgarage bleibt unverändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus der konkreten Planung des Architekturbüro Plitzko, diese hat sich geändert. Als Ausgleich bleibt die aktuelle Planung an der engsten Stelle zum südlichen Nachbarn um ca. 2.00m hinter der Linie des Bebauungsplanes zurück.

Frage 6

Kann eine Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Vorschrift gemäß GaStellV § 3 Abs.1 für eine Rampenneigung von 18,5 % in Teilbereichen erteilt werden? Begründung: Die geplante Rampenlänge entspricht mit ca. 24m Länge den Vorgaben aus dem Bebauungsplan. Um die erforderlichen Höhen zu überwinden ist eine Neigung von bis zu 18,5 % erforderlich. Die Zu- und Abfahrtsspur der Rampe wurde zur sicheren Befahrbarkeit jeweils mit einer Breite von 3.00m geplant und nur im letzten Bereich gering gewendet.

422

7

Beschluss: 7:0

Die Fragen des Antragstellers Herrn Michael Schraner zum geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, fünf Reihenhäusern,

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

eines Mehrfamilienhaus sowie einer Tiefgarage mit 33 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nrn. 129/2, 129/3, 130 und 130/4 (ca. 5.300m²) vom 23.05.2011 werden wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1

Der Befreiung für die Errichtung der Dachform als Zelt- bzw. Walmdach, gemäß der vorliegenden Planung für Haus A bis C von den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 76/05, Bürgerhaus, Festsetzung 3.1 wird zugestimmt. Die Dachneigung gemäß Bebauungsplan $\leq 35^\circ$ für symmetrische Satteldächer ist einzuhalten.

Zu Frage 2

Für das Haus B (Reihenhausbebauung) wird einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um ca. 20m² (336m²) zugestimmt da gemäß der vorliegenden Planung die Grundfläche bei Haus A um ca. 20m² unterschritten wird und somit insgesamt keine Grundflächenüberschreitung (Haus A,B und C) vorliegt.

Zu Frage 3

Der beantragten Überschreitung um ca. 80cm des festgesetzten Bauraumes bei zwei Balkonen des Hauses C im Obergeschoss wird zugestimmt. Nachbarrechtliche Belange (Abstandsflächen) sind zu beachten und dürfen keine Beeinträchtigungen ergeben.

Zu Frage 4

Dem Entfall der im Bebauungsplan festgesetzten Nordterrassen (Festsetzung 3.1) im Dachgeschoss bei Haus A und B (Bauraum 4 und 5) sowie für den Entfall der Ostterrasse bei Haus C (Bauraum 3) wird zugestimmt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Zu Frage 5

Der Umgriff der neu geplanten Tiefgarage kann an zwei Seiten im südlichen Bereich von den Vorgaben des Bebauungsplanes, Festsetzung 7.3, bis maximal 1,50m außerhalb des Bauraumes liegen. Vom südlich angrenzenden Grundstückseigentümer ist eine Zustimmung einzuholen.

Zu Frage 6

Die beantragte Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Vorschrift die eine Rampenneigung von 15% vorsieht (gemäß GaStellV § 3 Abs.1), in Teilbereichen auf 18,5 % Rampenneigung der Tiefgaragenrampe zu erteilen, ist mit dem Landratsamt München abzustimmen. Sofern das Landratsamt München der beantragten Befreiung (Rampenneigung bis 18,5%) zustimmt, schließt sich die Gemeinde entsprechend an.

Az.: 602/1

3.1; 3.2; 3.3

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bauantrag der Firma Physio Team Unterföhring GmbH & Co.KG zur Errichtung einer Werbeanlage an der Föhringer Allee Ecke Bahnhofstraße

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma Physio Team Unterföhring GmbH & Co.KG zur Errichtung einer hinterleuchteten Werbeanlage an der Föhringer Allee Ecke Bahnhofstraße, Fl.Nr. 199/0, vom 19.04.2011 bekannt. Die Planzeichnungen werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 199/0 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12/59, der keine Festsetzungen über Werbeanlagen enthält. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 13a BayBO sind Werbeanlagen mit einer Größe von über 1m² genehmigungspflichtig.

Der Bürgermeister erinnert an die Anfrage in der Bauausschusssitzung von 14.12.2010 bezüglich des schon errichteten Werbeschildes der Firma Physio Team mit den Maßen 2,7m x 1,1m.

423 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag der Firma Physio Team Unterföhring GmbH & Co.KG zur Errichtung einer Werbeanlage an der Föhringer Allee Ecke Bahnhofstraße, Fl.Nr. 199/0, vom 19.04.2011 mit den Maßen 2,7m x 1,1m wird aus ortsbildgestalterischen und Konsequenzgründen nicht zugestimmt.

Az.: 6010
3.1; 3.2

Formlose Anfrage auf isolierte Befreiung der Familie Contini zur Errichtung eines Gartenhäuschens am St.-Emmeram-Weg 16

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage auf isolierte Befreiung der Familie Contini, Unterföhring, zur Errichtung eines Gartenhäuschens am St.-Emmeram-Weg 16, Fl.Nr. 183/95, vom 09.05.2011 bekannt. Die Planskizze wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 183/95 (664m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70/01, Unterföhring Süd, Hofäckerallee. Im Bebauungsplan sind unter Ziffer 4.1 Gartengerätehäuschen aus Holz bis zu einer Größe von 5m³ zulässig.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Gartenhäuschens mit den Maßen Breite 3,80m x Länge 2,80m geplant. Dieses soll als Sichtschutz vor der Schallschutzwand und das Betonmüllhäuschens errichtet werden.

424 7 Beschluss: 7:0

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Der formlosen Anfrage auf isolierte Befreiung der Familie Contini, Unterföhring, zur Errichtung eines Gartenhäuschens mit den Maßen Breite 3,80m x Länge 2,80m am St.-Emmeram-Weg 16, Fl.Nr. 183/95, wird zugestimmt.

Az.: 6010
3.1

Bauantrag der Firma Astra Platform Services GmbH zur Errichtung einer Werbeanlage bzw. eines Werbeschildes an der Beta-Straße 2

Der Bauantrag wurde zunächst zurückgezogen.

Bekanntgaben und Anfragen

- Tiefbaumaßnahmen der Gemeinde Unterföhring 2011 und GEOVOL 2011:
Zusätzliche Baustelle der Stadtwerke München in der Kanalstraße

Der Erste Bürgermeister bringt die Bekanntgabe in der Sitzung des Gemeinderates am 14.04.2011 über den zeitlichen Ablauf der Tiefbaumaßnahmen der Gemeinde Unterföhring und GEOVOL im Jahre 2011 in Erinnerung.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen führen die Stadtwerke in einem Teilbereich der Kanalstraße eine Erneuerung der Wasserversorgung durch. Hierfür ist auf Grund der verbleibenden Restbreiten der Fahrbahn eine Vollsperrung erforderlich. Die Arbeiten wurden am 24.05.2011 begonnen und dauern ca. 3 bis 4 Wochen an.

- Geplante Brückensanierung am Föhringer Ring (St 2088) über den Auf-/Abfahrtsast M3

Das staatliche Bauamt Freising hat die Gemeinde Unterföhring über geplante Brückensanierungsarbeiten am Föhringer Ring (St 2088) über den Auf-/ Abfahrtsast M 3 informiert.

Die beiden Parallelbrücken sollen abwechselnd ab voraussichtlich Ende Juli in ca. 2 mal 6 Wochen saniert werden.

Die Verkehrsführung sieht für beide Fahrtrichtungen eine Reduzierung auf jeweils eine Fahrspur vor, welche dann abwechselnd beide zusammen über die östliche und westliche Brücke geführt werden.

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

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2011, G 548, in Erinnerung, in welchem der Sachstand und

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Projektverlauf dieser Maßnahme erläutert wurde. Der Baubeginn der Hauptmaßnahme ist am 23.05.2011 erfolgt. Die betriebsbereite Fertigstellung der Bushaltestelle ist für 22.08.2011 terminiert. Bauende und Abschluss der Gesamtmaßnahme ist bis 17.10.2011 geplant.

- Maßnahme an der Münchner Straße, Nähe Münchner Bank

Der Erste Bürgermeister bringt die Anfrage von Herrn Gemeinderat Manfred Rott in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Verkehrsausschuss am 03.05.2011 sowie die Bekanntgabe in der Sitzung des Gemeinderates am 12.05.2011 in Erinnerung.

Zwischenzeitlich hat die Deutsche Telekom mitgeteilt, dass die Firma MLR Montage- und Leitungsbau Rakow GmbH, 14476 Marquardt, in Ihrem Auftrag aufgelassene Kabel aus den Kabelkanalanlagen in dem betroffenen Bereich ausgezogen hat.

- Bürgerhaus Bushäuschen Seitenschutz; Farbfestlegung der Aluminiumrahmen

Der Bürgermeister bringt den Bauausschussbeschluss vom 29.03.2011, Nr. 376 in Erinnerung. Hier wurde dargelegt, dass beim Bushäuschen seitliche Schutzwände aus Glas mit einem Metallrahmen angebracht werden sollen. Der Auftrag wurde an die Firma Hofmann, 85659 Forstern vergeben. Der Bauausschuss spricht sich dafür aus, die Aluminiumrahmen der Schutzwände für das Bushäuschen in der Farbe anthrazit DB 703 mit Feinstruktur auszuführen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- Verlegung des Gerichtstermins in der Streitsache Gemeinde Unterföhring ./ Bock Entsorgungslogistik (U-Container Hofäckerallee)

In der Gemeinderatsitzung am 10.03.2011 wurde bekannt gegeben, dass der im jahrelangen Rechtsstreit zwischen der Gemeinde Unterföhring und der Firma Böck Logistik anberaumte Gerichtstermin vom 11.03.2011 auf den 20.05.2011 verschoben wurde. Zwei Tage vor dem neuen Gerichtstermin, am 18.05.2011, erhielt die Gemeinde eine Nachricht des Landgerichts München I, dass auch dieser Termin nicht stattfinden kann. Begründung: Der vereidigte Sachverständige, der in der Verhandlung sein Gutachten präsentieren sollte, teilte dem Gericht telefonisch mit, eine Ladung zum Termin nicht erhalten zu haben! Als neuer Termin wurde der 19.07.2011 festgesetzt. Der Gutachter wurde vom Gericht aufgefordert, sein Gutachten bis zum 31.05.2011 vorzulegen. Er wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichteinhaltung der Frist gegen ihn ein Ordnungsgeld bis 1.000 € festgesetzt werden kann. Anmerkung: Die Androhung eines Ordnungsgeldes wurde bereits drei Mal vom Gericht ausgesprochen. (passiert ist nichts!).

31. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 31.05.2011

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Technische Defekte an der E.ON-Bürgersolaranlage

Bei der letzten Bauausschusssitzung am 03.05.2011 wurde von Ausschussmitgliedern der Zustand der e.on-Bürgersolaranlage an der Birkenhofstraße bemängelt, insbesondere die defekte Messwertanzeige. Zuständig für den technischen Betrieb der Anlage ist die e.on-Bayern AG. Herr Bauer von der Firma e.on wurde am 12.05.2011 mündlich darum gebeten, dass die Messwerte wieder angezeigt werden. Er sicherte zu, sich sofort darum zu kümmern.

- Der Bürgermeister gibt weiter das Schreiben von Herrn Lederer zur Errichtung eines Teiches (Biotop) „Am Wäldchen“ bekannt. Der Bauausschuss nimmt hiervon Kenntnis.
- Herr Gemeinderat Post wurde aus der Bevölkerung angesprochen, dass auf Grund der Umleitung des Verkehrs (GEOVOL-Arbeiten in der Münchner Straße) über die Blumenstraße am Kindergarten I zu schnell gefahren werde und die Verkehrsregeln teilweise missachtet werden. Der Vorsitzende teile hierzu mit, dass zwischenzeitlich die Polizei schon Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt habe und sicherte zu, weitere Verbesserungsmaßnahmen in Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden (Landratsamt, Polizei) anzuregen (teilweise Aufhebung der angeordneten Haltverbote etc.).

Franz Schwarz
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer