

7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung. Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung der öffentlichen Sitzung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

- 93 9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen

- 94 9 Beschluss: 9:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 24.11.2014 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung übermittelt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2014 bis 2020 als genehmigt.

Bauantrag der DIBAG Industriebau AG auf Dachgeschoss Nutzungsänderung als Büro auf dem Grundstück an der Münchner Straße 16 (Oktavian Haus A)

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma DIBAG Industriebau AG, 80939 München, vom 28.11.2014 auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses als Büro am Grundstück Münchner Str. 16, FlNr. 1189/108 „Haus A“ bekannt.

Die Bauantragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/108 (5.404 m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nummer 49/87 Feringastrasse.

Ein Antrag auf Befreiung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde gestellt. Vom Antragsteller wird beantragt, von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49/87 vom 20.08.2009 gemäß Art. 63 BayBO in folgenden Punkten befreit zu werden:

- ☐ Höchstens 5 Vollgeschosse zulässig
 - ☐ Dachgeschoss darf nur als Technikgeschoss ausgewiesen werden
- Der Vorsitzende weist auf das Gerichtsverfahren bezüglich Errichtung eines Baumarkts mit Gartencenter auf Fl. Nr. 1189/55 hin.

7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49/87 sind hier auf dem Baugrundstück maximal 5 Vollgeschosse zulässig. In der Begründung des Bebauungsplans wird auf Seite 6 (mit Ausnahme des Bestandes auf Fl.Nr. 1189/69) ausdrücklich ausgeführt, dass nach dem Planungswillen der Gemeinde die Obergrenze von 5 Vollgeschossen nicht überschritten werden soll.

Entscheidend für die Auslegung des Begriffes „Vollgeschoss“ in einem Bebauungsplan ist die Begriffsdefinition, wie sie zur Zeit des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der BayBO festgelegt war. Nach Art. 2 Abs. 4 BayBO 1982 sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3m haben. Diese Voraussetzungen erfüllt das vorliegende Dachgeschoss.

95 9 Beschluss: 9:0

Der von der DIBAG Industriebau AG am 01.12.2014 eingegangene Bauantrag sieht nunmehr vor, dass in einem 6. Vollgeschoss eine Büronutzung stattfinden soll. Bezüglich der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen 5 Vollgeschosse wurde eine Befreiung beantragt.

Eine Befreiung kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Vergleich zum bisherigen Technikgeschoss (welches nach den Bauordnungen anderer Bundesländer kein Vollgeschoss ist) entsteht damit ein 6. Vollgeschoss, in welchem Aufenthaltsräume zugelassen werden. Nach den Grundzügen des Bebauungsplans Nr. 49/87 sollte ein solches 6. Vollgeschoss gerade nicht zugelassen werden. Eine Zulassung hätte außerdem Vorbildfunktion bzw. wäre ein Präzedenzfall für weitere Gebäude im Plangebiet. Die Befreiung kann daher schon nicht erteilt werden, weil die Grundzüge der Planung berührt werden.

Ebenso ist ein atypischer Sonderfall nicht ersichtlich. Daher wird dem Bauantrag vom 01.12.2014 der DIBAG Industriebau AG auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses als Büro auf dem Grundstück an der Münchner Straße 16 (Oktavian Haus A) nicht zugestimmt.

Az.: 610/3,
3

Vorbescheidantrag von Frau Kerstin Röder zum Neubau eines Dreispanners mit Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück an der Alten Münchner Straße 41

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Kerstin Röder, München, vom 14.11.2014 zum Neubau eines Dreispanners mit Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück an der Alten Münchner Straße 41 bekannt.

7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Antragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Mit Antrag auf Vorbescheid des planenden Architekturbüro Franz Marstaller, 82054 Sauerlach, vom 18.11.2014, wird die Errichtung eines Dreispänners mit den Maßen Länge 24,43 m x Breite 9,33 m x Wandhöhe 6,20 m, sowie zwei Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück an der Alten Münchner Straße 41 beantragt.

Im Vorbescheidsverfahren werden folgende Fragen gestellt:

1. Kann einer Bebauung – in Anlehnung an die Nachbarbebauung Fl.Nr. 168, welche eine GFZ von ca. 0,65 aufweist – mit einem Dreispänner, einer Grundfläche von 220 qm und einer GFZ von 0,54, zugestimmt werden.
2. Kann einer Höhenentwicklung mit einer WH von 6,20 m, einer Firsthöhe von 8,90 m und einer Dachneigung von 30 Grad, wie im Schnitt C- C- dargestellt, zugestimmt werden.
3. Können die für die Baumaßnahme erforderlichen Stellplätze auf der, wie im Plan dargestellten Fläche, errichtet werden.
4. Ist einer Teilüberbauung der Abstandsfläche an der nordwestlichen Grenze zu Fl.Nr. 1201 im Rahmen einer Abstandsflächenübernahmeregelung möglich.

Das Grundstück an der Alten Münchner Straße 41, Fl.Nr. 170 (817 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich auf eine Straßenlänge von ca. 31 m als Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich auf eine Straßenlänge von ca. 55 m als Landschaftsschutzgebiet (Isarauen) ausgewiesen.

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 03.02.2009, Nr. 91, in Erinnerung, mit welchem die Einhaltung der ortsüblichen GFZ von 0,45 beschlossen wurde.

96

9

Beschluss: 9:0

Die Fragen im Vorbescheid vom 14.11.2014 werden wie folgt beantwortet:

Zu 1: Es ist eine ortsübliche GFZ von 0,45 einzuhalten.

Zu 2: Die geplante Höhenentwicklung sowie Dachform und Dachneigung sind gemäß Umgebungsbebauung einzuhalten.

Zu 3: Die erforderlichen Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Fl.Nr. 170 ein Landschaftsschutzgebiet ist und bei konkreten Planungen in die Prüfung mit einzubeziehen ist.

Zu 4: Das Grundstück Fl.Nr. 1201 befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Unterföhring. Eine Aussage zur Abstandsflächenübernahmeregelung kann nicht getroffen werden.

Az.: 6024
Bauamt

7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bauantrag der Firma Gebrüder Schmölzl GmbH auf zeitlich befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung am Grundstück an der Münchner Str. 26

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Bauantrag der Firma Gebrüder Schmölzl GmbH, 83457 Bayrisch Gmain, vom 20.11.2014 auf zeitlich befristete Aufstellung bis längstens 01.07.2017 von zweigeschossigen Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung für das Bauvorhaben Kläranlage Gut Großlappen am Grundstück Münchner Str. 26, Fl.Nr. 179/7 bekannt.

Eine Lageplanskizze der Firma Gebrüder Schmölzl GmbH vom 20.11.2014 wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Antragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 179/7 (35.417 m²) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die beantragte Fläche besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die zeitlich befristete (Mitte 2017) Errichtung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern zweigeschossig, mit den Maßen Länge 31,9 m x Breite 14,6 m und Obergeschoss mit den Maßen Länge 27,0 m x Breite 14,6 m, geplant.

97 9 Beschluss: 8:0

Dem Bauantrag der Firma Gebrüder Schmölzl GmbH, Bayrisch Gmain, vom 20.11.2014, auf zeitlich befristete Aufstellung wird von zweigeschossigen Büro-, Wohn- und Sozialcontainern, als Baustelleneinrichtung für das Bauvorhaben Kläranlage Gut Großlappen am Grundstück an der Münchner Str. 26, Fl.Nr. 179/7 wird bis längstens 01.07.2017 zugestimmt.

Der Erste Bürgermeister, Herr Andreas Kemmelmeier hat sich gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

Der Vorsitz wurde zu diesem Tagesordnungspunkt an die Zweite Bürgermeisterin abgegeben.

Az.: 6024

Bauamt

Formlose Anfrage der Perseus Hospitality GmbH, Unterföhring zum Abbruch und Ersatzbau eines Hotels mit Gastronomie an der Bahnhofstraße 15

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Perseus Hospitality GmbH, Unterföhring, vom 25.11.2014 zum Abbruch und Ersatzbau eines Hotels mit Gastronomie an der Bahnhofstraße 15, Fl.Nr. 190/2, bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen vom 09.12., Lichtberechnungen (vom 21.03. und 21.06.), sowie Computeranimationen vom 03.12.2014 des geplanten Baus der Firma Perseus Hospitality GmbH, Unterföhring und das Handout der Gastbrauereien von Caspary vom 11.12.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Den Mitgliedern des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses wurden die

7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Planzeichnungen vom 09.12.2014, Lichtberechnungen (Verschattung) vom 21.03. und 21.06., sowie Computeranimationen vom 03.12.2014 der geplanten Maßnahme in einem Handout zugestellt, ebenso ein Handout über Gasthausbrauereien von Caspary vom 11.12.2014.

Für das Grundstück Fl.Nr. 190/2 (2.445m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die angrenzenden Gebäude haben auf der südlichen Seite (Bahnhofstr. 16) eine Firsthöhe von 16,50 m und auf der westlichen Seite (Johanneskirchnerstr. 16) eine Firsthöhe von 18 m.

Vom Antragsteller wird der Ersatzbau des Comfort-Hotels (derzeitiger Bestand: zwei bis fünf Vollgeschosse, ca. 2.700m² Geschossfläche = 1,12 GFZ) in Form eines abgetreppten Hauptgebäudes mit zwei bis fünf Geschossen und 124 Zimmern (3.097,00 m² Geschossfläche) geplant. Weiter ist ein Untergeschoss mit einer zweiten Tiefgarage mit insgesamt 73 Stellplätzen sowie zusätzlich 11 oberirdischen Stellplätze geplant. Der Baukörper soll die Höhen 6,90m/9,70m/12,50m/15,30m/17,90m, die Breite 14,25 m und die Länge 37,8m/25,2m und somit eine GFZ von 1,27 aufweisen. Der Antragsteller hat die beiden Dachgeschosse als nicht GFZ relevant eingestuft (Beurteilung ist durch das Landratsamt München vorzunehmen). Außerdem soll eine Tiefgarage mit 73 KFZ-Stellplätzen entstehen.

98

9

Beschluss: 9:0

Die formlose Anfrage der Firma Perseus Hospitality GmbH, Unterföhring, vom 25.11.2014 zum Abbruch und Ersatzbau eines Hotels mit Gastronomie an der Bahnhofstraße 15, Fl.Nr. 190/2, in Form eines abgetreppten Hauptgebäudes (73 Tiefgaragenstellplätze) wird mit folgenden Maßgaben beantwortet:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss kann sich bezogen auf die vorgelegte Planung eine Bebauung mit einer max. GFZ von 1,27 vorstellen. Dabei ist bauordnungsrechtlich noch konkret zu prüfen (Landratsamt München), ob die (beiden) Dachgeschosse GFZ relevant sind. Eine Beeinträchtigung (z. B. Verschattung) der angrenzenden Wohnbebauung ist unter Heranziehung des derzeitigen Bestands (Hotelgelände) auszuschließen. Je zwei Betten ist ein KFZ-Stellplatz notwendig.

Dabei ist die Planung um das vorgelegte 2. Dachgeschoss (5 Zimmer ca. 175 m² Grundfläche) auf maximal 15,30m Gesamtlänge zu reduzieren um der Höhenentwicklung aus städtebaulicher Sicht (Umgebungsbebauung) gerecht zu werden. Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, dass die Höhenentwicklung (Entfall des 2. Dachgeschosses) reduziert werden soll (15,30m als Höhenbegrenzung). Ebenso ist dann beim Vorliegen der konkreten Planung auch auf die Fassadengestaltung und die Situation auf den öffentlichen Gehwegsbereich zu achten.

Az.: 6024
Bauamt

7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bekanntgaben

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass von 16.12 bis 18.12.2014 im S-Bahn Kreisverkehr und an der Medienallee von 16.00 Uhr bis 20.00 Uhr ein Unterföhringer Weihnachtstreff stattfindet.

Der Vorsitzende schließt die heutige öffentliche Sitzung um 21:35 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend. Er bedankt sich beim Gremium für die gute Zusammenarbeit und wünscht allen frohe Weihnachten.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer