

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Gemeinderats, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Presse, 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.

### 1 9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Die in der nichtöffentlichen Sitzung am 25.03.2014 gefassten Beschlüsse, Nrn. G456 sowie G458-459, sind in der heutigen öffentlichen Sitzung zu verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

### Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen

### 2 9 Beschluss: 9:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 25.03.2014 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2014 bis 2020 als genehmigt.

### Schulerweiterung Grundschule Unterföhring; Bemusterungen für die Außenanlagen

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.10.2010, Nr. 512, und des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 28.09.2010, Nr. 302, in Erinnerung.

Die Werkplanung des planenden Architekturbüros Bayer & Strobel, Kaiserslautern, Stand 10.05.2014, Bereich West, an der Münchner Straße und Bahnhofstraße wurde dem Gremium zugestellt.

#### Pflasterbelagsflächen:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1070, wurde der vorgelegten Planung des Architekturbüros Bayer & Strobel, Kaiserslautern, Stand 07.04.2014, mit folgenden Maßgaben und Hinweisen zugestimmt:

- Das Kleinspielfeld im Nord-Westen zwischen Erweiterungsbau und Ansaugbauwerk sowie die Fläche zwischen 1. Erweiterung und Hort an der Schulstraße gemäß vorgelegter Planung ist als Naturrasen auszuführen.

## 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Der Gabionenwand, Höhe 1,80 m (Schallschutz), auf eine Länge von rund 65 m, an der Nord-West- und Nordgrenze wird nach Abstimmung mit der betroffenen Nachbarschaft und Schulleitung zugestimmt. Die Gabionenwand ist mit einer Begrünung (Beachtung von Richtlinien für schulische Anlagen) zu versehen.
- Dem Vorschlag Feuerhorn (keine hochwachsende Bäume) für den Durchgang Bahnhofstraße wird dem Grunde nach zugestimmt.
- Die Ausführung des Tartanbelags in der Farbe Grün ist auf Anforderungen an den Schulsport (grundsätzlich roter Belag) zu prüfen.
- Muster (Farbe und Format) der Bodenbelagsflächen (Pflaster) ist vor Ausführung vorzulegen.
- Für die Außenanlagen (öffentlicher und schulischer Bereich), ist ein Natursteinpflaster in beige zu prüfen. Entsprechende Muster mit Format und Größe sind dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vorzulegen.

Das Gewerk Außenanlagen wurde am 04.04.2014 als öffentlicher Teilnahmewettbewerb für Beschränkte Ausschreibung nach VOB/A in der Bayerischen Staatszeitung veröffentlicht. Insgesamt drei Firmen haben Angebotsunterlagen angefordert.

Die Submission fand am 23.04.2014, 10:00 Uhr im Rathaus statt. Insgesamt wurde ein Angebot der Firma Kutter GmbH & Co. KG, Memmingen, vom 22.04.2014, mit einer Angebotssumme von 1.585.561,19 € brutto abgegeben. Am 06.05.2014 fand das technische Aufklärungsgespräch mit dem erfolgreichen Bieter, Firma Kutter, Herrn Diedrichs, statt.

Die Arbeiten sollen zur Fertigstellung der Außenanlagen zum Schuljahresbeginn 2014/2015, Anfang September 2014, Ende Mai 2014 aufgenommen werden.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 09.04.2014 wurde mit Beschluss Nr. 1070 unter anderem beschlossen, dass vor Ausführung Muster (Farbe und Format) der Bodenbelagsflächen (Pflaster) vorzulegen sind. Weiter ist für die Außenanlagen (öffentlicher und schulischer Bereich), ein Natursteinpflaster in beige zu prüfen. Entsprechende Muster mit Format und Größe sind dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vorzulegen.

Mit Ausschreibung der Außenanlagen wurde die Ausführung der Pflasterflächen in Betonsteinpflaster verschiedener Größen abgefragt. Gemäß Beschluss des Gemeinderates ist eine Alternative in Naturstein beige zu prüfen.

Durch die mit den Außenanlagen beauftragte Firma Kutter GmbH & Co. KG, Memmingen, wurden mit Nachtrag Nr. 1 vom 19.05.2014 die geänderten Bodenbeläge angeboten. Das Nachtragsangebot schließt mit einer Angebotssumme für geänderte Bodenbeläge mit 1.296.425,27 € brutto ab und wird bis zur Sitzung durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern geprüft.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

---

Weiter teilt das liefernde Unternehmen mit, dass bei umgehender Bestellung Ende Juni mind. 500 m<sup>2</sup> verfügbar wären. Weitere Lieferungen erfolgen dann Zug um Zug, so dass eine Fertigstellung der Baumaßnahme bis ca. Ende August 2014 möglich ist.

Durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wurde hierzu wie folgt Stellung genommen:

Die Firma hat die Kosten für die Ausführung der Bodenbeläge in Natursteinpflaster/Granit aufgeführt. Der Entfall der LV-Pos. 09.01, 09.03, 09.09 und 09.10 für Bodenbeläge und Belagsschnitte in Höhe von 474.804,05€ brutto sind von der Firma nicht gegengerechnet worden.

Es ergeben sich somit Mehrkosten zur ursprünglich ausgeschriebenen Variante von 821.621,15 € brutto für rund 5.000 m<sup>2</sup> Belagsflächen.

Die Musterflächen der Belagswahl als Betonsteinpflaster gemäß Vorschlag des planenden Architekturbüros Bayer & Strobel, Kaiserslautern, vom 07.04.2014 sowie Natursteinpflaster in Bayerwaldgranit hellbeige wird dem Gremium bei einem gemeinsamen Ortstermin zur Kenntnis gebracht.

3 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich auf Grund der entstehenden Mehrkosten bei Änderung der Belagsflächen für den Schulbereich für die Ausführung der Pflasterflächen in Betonsteinpflaster sandbeige uni, Verlegemuster vanado Typ D, aus. Für den öffentlichen Bereich an der Münchner Straße sind weitere Muster, angelehnt an die Fassadenplatte an der Westseite vorzulegen. Hierzu ist eine Sondersitzung anzuberaumen.

### Kunststoffbelag Schulsportanlage:

In den Außenanlagen sind weiter Anlagen für den Schulsport geplant.

Gemäß des Beschlusses des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1070, ist die Ausführung des Tartanbelags in der Farbe Grün auf Anforderungen an den Schulsport (grundsätzlich roter Belag) zu prüfen.

Im Gewerk Außenanlagen sind insgesamt ca. 2000 m<sup>2</sup> Kunststoff-Sportbelag in der Farbe Ziegelrot enthalten. Im technischen Aufklärungsgespräch wurde durch die ausführende Firma Kutter erläutert, dass die Anforderungen an den Schulsport nur durch Definition der Oberfläche, nicht jedoch der Farbe, festgelegt sind. Durch die Firma Kutter wurden bereits Schulsportanlagen in der Farbe Grün ausgeführt. Referenzen wurden benannt. Eine Änderung der Farbwahl ist kostenneutral möglich.

Durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wurde mit E-Mail vom 20.05.2014 eine grobe Simulation der Varianten „grün“ und „rot“ überlassen. Seitens des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wird die Farbe rot aufgrund wärmerer Farbton, harmonischer mit Betonfassade, bisherige Ausführung, Planung seit Wettbewerb und klassische Ausführung, favorisiert. Seitens des Bauamtes wird die Farbe

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

grün gegenüber der Farbe rot für den gesamten Tartanbelag favorisiert, weil sich dadurch eine naturnahere Belagsfläche ergeben könnte. Nach Rückfrage am 28.05.2014 bei der Schulleitung Frau Hillen teilte diese mit, dass sie sich für die Tartanbahn in der Farbe „rot“ ausspricht.

Die Simulationen des Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, aus der Stellungnahme vom 20.05.2014 wurden dem Gremium zugestellt.

4      9      Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Ausführung des Kunststoffbelages in der Farbe rot aus.

Mehrkosten werden nicht übernommen.

### Außenbeleuchtung (Stehlen und Poller):

In den Außenanlagen sind für die Zuwegungen sowie als Notbeleuchtung Lichtstehlen geplant. Diese wurden mit dem Gewerk Elektroinstallation ausgeschrieben. Durch die ausführende Firma Elektro-Netzwerk Ramsauer e.K., Velden, wurden mit Angebot vom 22.01.2013 Lichtstehlen der Firma BEGA, Typ 8461 mit 40W LED, 4700 Lumen und Farbtemperatur 5000, angeboten.

In Fortführung der Planung wird durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, innerhalb der Baumgruppe an der Münchner Straße eine Ausleuchtung mittels Bodenstrahlen innerhalb der Baumgruppen vorgeschlagen. Im Bereich der Feuerwehrezufahrt und Anlieferungszone von der Bahnhofstraße wird aufgrund geplanter Anpflanzung die Ausleuchtung mittels Pollerleuchten favorisiert.

Datenblätter der Stehle, BEGA 8461 mit 40W LED, und Pollerleuchte, BEGA Nr. 8563 mit 24,3 W LED, wurden dem Gremium zugestellt.

5      9      Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der geplanten Ausleuchtung mittels Lichtstehle BEGA, Typ 8461, sowie Erweiterung der Ausleuchtung mit Pollerleuchten BEGA, Typ 8563, an der Bahnhofstraße und Bodenstrahlern im Bereich der Baumgruppe an der Münchner Straße zu.

Die gesamte Außenbeleuchtung ist in LED auszuführen. Auf die angrenzenden Nachbarn ist bezüglich einer Blendwirkung Rücksicht zu nehmen.

Erforderliche Mehrkosten sind innerhalb der Zuständigkeit des planenden Büros zu kompensieren.

6      9      Bushaltestelle an der Münchner Straße:

Mit Abbruch der ehemaligen Gemeindehalle wurde die bisherige Bushaltestelle Unterföhring, Gemeindehalle, bis Beendigung der Bauarbeiten vor das Wohn- und Geschäftshaus an der Münchner Straße 76 verlegt.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Mit den Außenanlagen der Schulerweiterung Grundschule Unterföhring sollen Anpassungsmaßnahmen (Belagsflächenerneuerung und Höhenangleichung) im Bereich der Bushaltestelle neben der Münchner Straße durchgeführt und wieder an die alte Stelle mit der Bezeichnung Unterföhring, Rathaus, zurückverlegt werden. Bis zum Abbruch der Gemeindehalle diene deren Vordach im Eingangsbereich als Wetterschutz für die Fahrgäste. Mit Rückverlegung der Bushaltestelle ist ein entsprechender Wetterschutz zu errichten.

Seit 2009 werden die Haltestellen im Bereich der Gemeinde Unterföhring sukzessive auf das einheitliche System Wartehalle Mars der Firma Ziegler umgestellt.

Auf die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2009, Nr. 210, sowie vom 27.10.2009, Nr. 187, wird hingewiesen.

Seitens des planenden Architekturbüros Bayer & Strobel wurde mit Mail vom 21.05.2014 ein Vorschlag für die Gestaltung der Bushaltestelle „Rathaus“ überlassen. Durch das Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wird vorgetragen, dass im Gegensatz zu einem konventionellen Buswartehäuschen ein Eigenbau vorgeschlagen wird. Hierdurch wird das Häuschen Bestandteil des Baumcarrées und die beiden zu einer Einheit verbunden. Somit wäre die Haltestelle auch Teil des Ganzen und würde sich formal gut in die Vorplatzgestaltung einfügen. Der Witterungsschutz ist derzeit auf 2 ½ Seiten vorgeschlagen, ließe sich aber auch durch eine VSG-Scheibe auch auf der dritten Seite ganz herstellen.

Der Vorschlag zur Gestaltung der Bushaltestelle „Rathaus“ vor der Schulerweiterung Grundschule Unterföhring, an der Münchner Straße, Stand 21.05.2014, wurde dem Gremium zugestellt.

Die Beschlussfassung wird bis zur Entscheidung über die Belagsflächen zurückgestellt.

### Toranlagen nördlich und südlich der Schulerweiterung Grundschule Unterföhring zwischen Schulumfeld und Vorplatzbereich

In den Außenanlagen ist, für die Trennung des Schulumfeldes vom öffentlichen Bereich, südlich und nördlich des neu errichteten Gebäudes, eine Toranlage geplant.

Mit Planungsvorschlag vom 09.05.2014 ist das Tor als Rahmenkonstruktion gedacht, die beidseitig mit Blechbändern belangt werden sollen. Durch die zweifarbige Lackierung der Bänder erscheint das Tor zur Schulhofseite bunter als zur Straßenseite. Damit soll den beiden Anforderungen an den bunteren, verspielten Schulhof einerseits und den etwas strengeren, städtischen Raum auf der Seite des Vorplatzes Rechnung getragen werden.

Alternativ zur Bebänderung kann an der Schulhofseite eine Holzbeplankung aufgetragen und gemäß Vorschlag der Schulleitung, Frau Hillen, diese durch die Kinder selbst gestaltet werden.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

Die Werkplanung der Toranlagen wurde dem Gremium zugestellt.

7 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für den Gestaltungsvorschlag des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, mit der Anregung aus, dass schulhofseitig eine Holzbeplankung zur eigenständigen Gestaltung durch die Schule angebracht wird.

Az.: 621  
3.1

### Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße;

#### a) Festlegungen zu den Sanitärgegenständen

#### b) Festlegungen zur Ausstattung Elektrotechnik

#### c) Festlegungen der Wandbeschichtungen der Tiefgarage

#### d) Nutzung der Dachflächen

#### e) Festlegung der Außenanlagenplanung

#### f) Sachstand zum Farbkonzept

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1069, wurden folgende Zuständigkeiten an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss delegiert:

Bemusterungsgegenstände	Entscheidungsträger		
	Gemeinde- rat	Bauaus- schuss	Gemeinde- verwaltung
Fassade		X	
Fenster		X	
Rollladen		X	
Briefkastenanlage		X	
Türen und Zaren		X	
Aufzugsanlage		X	
Schlosserarbeiten		X	
Naturstein		X	
Bodenbelag Wohnen		X	
Wandfiesen		X	
Innenanstrich		X	
Dachstuhl		X	
Dach		X	
Sanitäre Einrichtungen		X	
Heizungsanlage		X	
Elektro		X	

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### a) Festlegungen zu den Sanitärgegenständen

Mit dem Gewerk sanitärtechnische Installation wurde die Firma G+H Gebäude- und Gesundheitstechnik GmbH, Bad Salzungen, mit einer Nettoauftragssumme i.H.v. 456.283,18 € (Kosten laut beschlossener KOB vom 20.06.2013 565.323,00 netto, 672.734,37 brutto) beauftragt.

Die vorgeschlagene Ausstattungsvariante des planenden Ingenieurbüros Bauer GmbH, Unterschleißheim, ist Grundlage der mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, beschlossenen Kostenberechnung. Eine bebilderte Aufstellung zweier Ausstattungsvarianten Sanitär des planenden Ingenieurbüros Bauer GmbH, Unterschleißheim, Stand 19.05.2014, wurde dem Gremium mit Beschlussvorlage zugestellt.

8 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für den Ausstattungs-vorschlag des planenden Ingenieurbüros Bauer GmbH, Unterschleißheim, Variante 2, gemäß bebildelter Ausstattungsliste 19.05.2014 aus.

### b) Festlegungen zur Ausstattung Elektrotechnik

Das Gewerk Stark- und Schwachstrominstallation wurde an die Firma Elektro Weltmeier GmbH, Au in der Hallertau, mit einer Nettoauftragssumme i. H. v. 423.819,71 € (Kosten laut beschlossener KOB vom 20.06.2013 396.621,85 € netto bzw. 471.980,00 € brutto) vergeben.

Diese Mehrkosten i. H. v. 27.197,86 € netto (32.365,45 € brutto) werden innerhalb der beschlossenen KOB vom 25.06.2013 gewerkeübergreifend und kostenneutral kompensiert.

Durch das planende Ingenieurbüro Pfeuffer GmbH, München, wurden zwei Ausstattungsvarianten zur Entscheidung vorgelegt. Die vorgeschlagene Variante war Grundlage der Auftragsvergabe und ist in der mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, beschlossenen Kostenberechnung enthalten.

Eine bebilderte Aufstellung zweier Ausstattungsgegenstände (mit einer Alternative) Elektrotechnik des planenden Ingenieurbüro Pfeuffer GmbH, München, Stand 14.05.2014, wurde dem Gremium mit Beschlussvorlage zugestellt.

9 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für den Ausstattungs-vorschlag des planenden Ingenieurbüro Pfeuffer GmbH, München, gemäß bebildelter Ausstattungsliste vom 14.05.2014 aus.

Der Alternativvorschlag soll nicht zur Umsetzung kommen.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### c) Festlegungen der Wandbeschichtungen Tiefgaragen

Im Zuge der Ausführung wurde durch die Firma Probat Bau GmbH & Co. KG, 85622 Feldkirchen – München, angezeigt, dass die Stahlbetonwände der Tiefgarage einer weiteren Überarbeitung bedürfen. Die Qualitäten der Überarbeitung sind festzulegen.

Seitens Baugesellschaft München-Land BauService GmbH, Herr Reischer, sowie der örtlichen Bauleitung, Herrn Stilling, wird angeregt, die gesamten Wandflächen mittels Lasur zu überarbeiten.

Die Nacharbeiten durch die Firma Probat Bau GmbH & Co. KG, Feldkirchen – München, welche teilweise zusätzliche Kosten verursachen, können auf das nur notwendige Maß beschränkt werden.

Die Kosten für eine Wandbeschichtung in den Tiefgaragen sind in der mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, beschlossenen Kostenberechnung enthalten. Die Arbeiten können mit dem Gewerk Maler- und Lackierarbeiten ausgeschrieben werden.

Seitens des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, wird die Wandbeschichtung in RAL 7035 lichtgrau vorgeschlagen. Die Farbwahl wird funktional sowohl aufgrund der zu erwartenden Verschmutzung und Verrußung durch Kraftfahrzeuge als auch zur optischen Aufhellung der Tiefgarage begründet.

10      9      Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss schließt sich der Empfehlung des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, an.

Die Wandbeschichtung in den beiden Tiefgaragen Zeile 10 und Zeile 15 ist in RAL 7035 lichtgrau auszuführen.

### d) Nutzung der Dachflächen

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1068, wurde mit Punkt 8 des Farbkonzeptes für die Dachterrassen der Bodenbelag Betonwerkstein grau in Splittbett festgelegt.

In Vorbereitung der Dachabdichtungsarbeiten ist zu klären, wie die derzeit mittels Kies geplanten Flächen weiter verwendet werden sollen.

Folgende Varianten sind möglich:

#### Variante A:

Gemäß derzeit gültiger Eingabeplanung sind die Dachterrassen gemäß Vorschlag des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, im Verhältnis zu den angebundenen Wohnungen in Ihrer Belagsfläche begrenzt.



# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

Dies wird u. a. damit begründet, dass sich die ebenfalls in die Mietfläche einbezogene Dachterrassenfläche im Verhältnis zur Wohnfläche der Wohnung befinden soll. Die weiteren Flächen werden in Kies ausgeführt. Weitere bauliche Abgrenzungen sind nicht vorhanden. Die Kiesflächen sind durch die bodentiefen Fenster (Türen) frei zugänglich.

Seitens der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH, Herrn Reischer, wird erklärt, dass das Betreten und die Nichtbenutzung der Kiesflächen seitens der Baugesellschaft München-Land in anderen Objekten durch Mietvertrag geregelt werden.

Die Kiesflächen sind durch den Eigentümer zu unterhalten.

### Variante B:

Analog Variante A mit zusätzlichen Terrassengeländern neben der Dachterrassenfläche und vor den französischen Balkonen zur Verhinderung des Betretens und der Nutzung der Kiesflächen. Die Mehrkosten betragen laut Berechnung des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, vom 15.05.2014, für Hauszeile 10 21.154,00 € netto und für Hauszeile 15 13.469,00 € netto. Variante B ergibt Mehrkosten in Höhe von insgesamt 34.623,00 € netto.

Die Kiesflächen sind durch den Eigentümer zu unterhalten.

### Variante C:

Mit Variante C werden die bisher in der Eingabeplanung beinhalteten Flächen der Dachterrassen auf die gesamten Flächen über dem 2. Obergeschoss, außerhalb des Dachgeschosses, erweitert. Weitere Kiesflächen sind nicht vorhanden. Durch die Erweiterung der Dachterrassenflächen ergeben sich Mehrkosten durch Mehrmassen an Plattenbelag für Zeile 10 in Höhe von 7.858,00 € netto und für Hauszeile 15 in Höhe von 3.100,00 € netto, insgesamt 10.958,00 € netto, 13.040,02 € brutto.

Durch die Erweiterung der Dachterrassenflächen entfallen die laufenden Unterhaltskosten für diese Flächen, da diese den jeweiligen Mietern zugeordnet und unterhalten (Reinigung) werden.

Durch die Erweiterung der Dachterrassenflächen ergeben sich folgende Veränderungen der Mietflächen:

Wohnung	bisherige Größe in m²	Größe bei Vergrößerung der Dachterrasse Anrechnung 1/4 in m²	Flächenmehrung in m²
WHG 10, Zeile 10	59,61	63,21	3,60
WHG 11, Zeile 10	78,31	88,10	9,79
WHG 21, Zeile 10	78,31	88,10	9,79
WHG 22, Zeile 10	59,61	63,21	3,60
WHG 32, Zeile 15	62,54	66,32	3,78
WHG 33, Zeile 15	85,27	93,47	8,20
WHG 40, Zeile 15	102,26	110,85	8,59
insgesamt:			47,35

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Die Varianten A, B, und C exemplarisch mit Zeile 15 wurden dem Gremium zugestellt.

11

9

Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Variante C mit Verwendung der Außenflächen über dem 2. Obergeschoss, außerhalb des Dachgeschosses, als Dachterrassen aus. Zusätzliche Kiesflächen sind zu vermeiden.

Die angezeigten Mehrkosten in Höhe von insgesamt 7.858,00 € netto für Zeile 10 und 3.100,00 € netto für Hauszeile 15, insgesamt 10.958,00 € netto, 13.040,02 € brutto, werden genehmigt.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Flächen bei den Vergaberichtlinien für die Wohnungsvergabe mit den Mietmehrkosten entsprechend zu berücksichtigen.

### e) Festlegung der Außenanlagenplanung

Mit Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 04.06.2013, Nr. 680, sowie Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, wurde dem vorgelegten Entwurf des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, 81547 München, vom 13.05.2013 sowie der vorläufigen Kalkulation der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH vom 19.06.2013 abzüglich beschlossener Einsparpotentiale zugestimmt.

Mit der Außenanlagenplanung wurde das Architekturbüro Wolfgang Wagenhäuser, Landschaftsarchitekt (bdla), 84513 Töging am Inn, durch die Baugesellschaft München-Land BauService GmbH beauftragt.

Die beauftragte Planung umfasst die gesamten Freianlagen der Zeilen 10 und 15 im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße sowie die zugehörigen oberirdischen Stellplätze nördlich des Germanenweges.

Durch das planende Landschaftsarchitekturbüro Wolfgang Wagenhäuser, Töging am Inn, wurde unter Anwendung und Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße die Ausführungsplanung erarbeitet.

Diese sieht im Wesentlichen folgendes vor:

- zugeordnete Gartenflächen zu den Erdgeschosswohnungen mit Heckeneinfassung
- Terrassen mit Betonplatten 50 cm x 50 cm, Farbe Schiefergrau
- öffentliche Grünfläche mit Feuerwehrzufahrten
- Stellplätze als Betondränpflaster analog bereits bestehender ober-

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

- irdischer Stellplätze
- Zufahrt nördlich der Geschosswohnungsbauten in Asphalt mit Eingangsplatz als Betonplatten (grau); Alternativ Betondränpflaster (hellgrau)
- TG-Abfahrten als Betondränpflaster (hellgrau)
- Betonpflasterfarbe hellgrau analog der bestehenden Reihenhausbauung im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße
- Betonblockgruppen für Höhenversprünge

Die Ausführungsplanung des Landschaftsarchitekturbüro Wolfgang Wagenhäuser, Töging am Inn, vom 15.04.2014, M 1:100, wurde dem Gremium zugestellt.

Dem Gremium werden in heutiger Sitzung Format- und Farbmuster der geplanten Betonplatten vorgelegt.

12      9      Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der vorgelegten Ausführungsplanung des planenden Landschaftsarchitekten Wolfgang Wagenhäuser, Töging am Inn, vom 15.04.2014, mit folgenden Anmerkungen und Hinweisen zu:

- Eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrten ist zwingend einzuplanen und umzusetzen.

### f) Sachstand zum Farbkonzept

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1068, wurde dem Farbkonzept Variante 3 Ziffern 1 bis 12, Stand 25.03.2014, nach Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.03.2014, Nr. 511, zugestimmt und in Ziffer 7 Naturstein um die Alternative Granit ergänzt.

Mit E-Mail vom 07.04.2014 wurde seitens des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, wie folgt Stellung genommen:

„Wir haben bisher bei verschiedensten Bauherren bei diversen Projekten für die Natursteinbeläge in Treppenhäusern Jura-Kalksteine verwendet. Jura – gelb bzw. Jura – blaugrau bieten einen guten Kompromiss zwischen Optik, Haltbarkeit und Preis (ca. 116,00 €/ m²). Selbst optisch sehr gewöhnliche einfache Granite, z.B. Bianco-Sardo sind teurer (ca. 132,00 €/ m²). Von Billigalternativen aus China sollte aus Gründen der schlechten Erfahrungen mit der Pflege dieser Beläge und der mangelnden Qualitätssicherung abgesehen werden. Hochwertige Granite mit homogenerer und feinerer Maserung sind teurer und im Budget (max. ca. 135,00 €/ m² verlegt) nicht vorgesehen. Der Granit Bianco – Sardo wäre zwar noch im Budget, wir haben jedoch in unserem Vorschlag dem Jura, aufgrund der Summe seiner Eigenschaften den Vorzug gegeben.“ Dem Gremium wurde eine fotografische Übersicht der drei genannten Materialien zugestellt.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Die Verwaltung hat in die heutige Diskussion eingebracht, dass sich das Gremium vor einer endgültigen Entscheidung noch Musterplatten vorlegen lassen sollte. Herr Gemeinderat Unterstein ist der Auffassung, dass heute eine Entscheidung getroffen werden könnte, da die Eigenschaften der bebilderten Musterbodenflächen bekannt sind. Dieser Meinung hat sich das Gremium angeschlossen.

13      9      Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Verwendung des Natursteins Granit Bianco-Sardo aus.

Az.: 621  
3.1

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, in der Fassung vom 09.04.2014, nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten ebenfalls vom 22.04.2014 bis 23.05.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Unterföhring – Verkehrsrecht
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerischer Bauernverband
- Bezirksverband Oberbayern für Gartenbau und Landschaftspflege e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Bayernwerk AG
- Deutsche Bahn AG

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

### Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht

Das Schreiben vom 19.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem mitgeteilt wird, dass die Festsetzung A 4.2 zur Klarstellung umformuliert werden soll sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne nicht als Anlage sondern als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen angeordnet werden sollen.

14      9      Beschluss: 9:0

Den Hinweisen wird gefolgt. Die Festsetzung A 4.2 ist entsprechend anzupassen und die Vorhaben- und Erschließungspläne werden als Bestandteile der Bebauungsplanunterlagen angeordnet.

### Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Das Schreiben vom 29.04.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem mitgeteilt wird, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht nicht Ziel führend erscheint, Laichgewässer für Wechselkröten neben der stark befahrenen Kreisstraße M3 zu erstellen.

15      9      Beschluss: 9:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 782 und 783 wird dahingehend überarbeitet, dass keine Laichgewässer für Wechselkröten neben der stark befahrenen Kreisstraße M3 erstellt werden.

### Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 16.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem mitgeteilt wird, dass bei der schalltechnischen Kurzbeurteilung des Ingenieurbüros Greiner vom 31.03.2014 keine Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Hotel und dem angrenzenden Parkplatz entstehen.

16      9      Beschluss: 9:0

Die geäußerten Hinweise des Landratsamtes München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, dass auf Grund der schalltechnischen Kurzbeurteilung des Ingenieurbüros Greiner vom 31.03.2014 keine Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Hotel und dem angrenzenden Parkplatz zu erwarten sind, werden zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 23.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem gegen den aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81/13 entstehenden weiteren Verkehr auf der M3 bzw. auch M3/B471 und A99 Bedenken vorgebracht werden. Die Gemeinde Unterföhring wird aufgefordert, in diesem Zusammenhang eine Gesamtverkehrsbetrachtung, insbesondere für die Kreisstraße M3 von der bestehenden/neuen Bebauung mit Darstellung der Auswirkungen auf die Nachbargemeinden vorzulegen.

17      9      Beschluss: 9:0

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge. Da die Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt- Land- Verkehr GmbH vom 09.04.2014 bereits das zu erwartenden Verkehrsaufkommen detailliert aufzeigt und einen Leistungsnachweis im angrenzenden Straßennetz erbringt, wird eine genauere Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zusätzlich nicht für erforderlich erachtet. Die Gemeinde Unterföhring wird zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Dieselstraße/M3 zeitnah eine Lösung anstreben. Der prognostizierte zusätzliche Verkehr geht von der Realisierung beider Bauabschnitte aus, zunächst wird aber der Abschnitt 1 realisiert. Der von der Gemeinde vorgesehene zeitliche Ablauf erscheint somit vertretbar.

### Gemeinde Ismaning

Das Schreiben vom 05.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem die Gemeinde Ismaning erneut Anregungen und Bedenken vorbringt, da auch bei den reduzierten Flächen mit einer Zunahme der Staugefahr am Kreisels Dieselstraße/M3 und mit zunehmenden Ausweichverkehr auf der Staatsstraße St 2053 zu rechnen sei. Diese Situation kann nur durch eine ausreichende Ertüchtigung des Kreisels an der M3 verbessert werden. Die Beauftragung für die Erarbeitung von Vorschlägen zur Ertüchtigung wird deshalb begrüßt.

18      9      Beschluss: 9:0

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge. Da die Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt- Land- Verkehr GmbH vom 09.04.2014 bereits das zu erwartenden Verkehrsaufkommen detailliert aufzeigt und einen Leistungsnachweis im angrenzenden Straßennetz erbringt, wird eine genauere Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zusätzlich nicht für erforderlich erachtet. Die Gemeinde Unterföhring wird zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Dieselstraße/M3 zeitnah eine Lösung anstreben. Der prognostizierte zusätzliche Verkehr geht von der Realisierung beider Bauabschnitte aus, zunächst wird aber der Abschnitt 1 realisiert. Der von der Gemeinde vorgesehene zeitliche Ablauf erscheint somit vertretbar.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### Gemeinde Unterföhring – Verkehrsrecht

Das Schreiben vom 26.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem darauf hingewiesen wird, dass der Wegfall von 114 Tiefgaragen-Stellplätzen im 1. Bauabschnitt dazu führt, dass der komplette Stellplatz-Suchverkehr oberirdisch erfolgt. Dieser muss so möglich und organisiert sein, dass kein Einfluss auf den fließenden Verkehr (z. B. durch Rückstauungen) besteht. Dies erscheint nur schwer umsetzbar und es wird daher empfohlen, an den ursprünglichen Planungen zur Stellplatzschaffung festzuhalten. Insbesondere ist die momentane Parkplatzsituation im Gewerbegebiet rund um die Medienallee zu bedenken.

19      9      Beschluss: 9:0

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde vom Investor die Thematik der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze umfangreich geprüft und Alternativen sorgfältig abgewogen. Die oberirdische Stellplatzanlage für die Hotel- und Einzelhandelsnutzungen ist noch als angemessen anzusehen.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt dadurch nicht.

20      9      Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 30.04.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem auf die Stellungnahme vom 20.11.2013 verwiesen wird, in der das Wasserwirtschaftsamt München anregt, dass ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, dass vom Bauwerber eigenverantwortlich zu überprüfen ist, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) anzuwenden ist oder nicht.

Die Anregung wurde bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

### Bayerischer Bauernverband

Das Schreiben vom 13.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem auf die neugewonnene Bedeutung der Landwirtschaft und auf die Notwendigkeit, dem Flächenverbrauch, insbesondere für Ausgleichsflächen Einhalt zu bieten, hingewiesen wird. Die Gemeinde müsse bei Kompensationsmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belange Rücksicht nehmen.

21      9      Beschluss: 8:1

Die Belange der Landwirtschaft wurden insofern berücksichtigt, als dass ein Teil des Ausgleichs auf einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos von 1.000 m², einer Teilfläche des Flurstücks 692 der Gemarkung Unterföhring, erbracht wird. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgewertet wurde und nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Der übrige Kompensationsflächenbedarf wird auf Teilflächen der Flurstücke 782 und 783 der Gemarkung Unterföhring erbracht, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

haben aufgrund ihrer Lage an der Gleißach neben ihrer landwirtschaftlichen Bedeutung auch eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz und werden gemäß Zielsetzung des Arten- und Biotopschutzprogrammes aufgewertet. Produktionsintegrierte Maßnahmen lassen sich in dieses Zielkonzept – zumindest in unmittelbarer Nähe zur Gleißach - nur schwer integrieren. In Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird das geprüfte und gewählte Ausgleichsflächenkonzept beibehalten.

Die geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Planänderung.

### Bezirksverband Oberbayern für Gartenbau und Landschaftspflege e.V.

Das Schreiben vom 12.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem der Bezirksverband Oberbayern für Gartenbau und Landespflege e.V. folgenden Verbesserungsvorschlag zum Thema Grünordnung und Einfriedung macht, da aufgrund der turmähnlichen Baukörper im Westen und Osten eine Windschneisenwirkung mit Gefahr der Bodenoberflächenerosion befürchtet wird. Deshalb wird angeregt, an der Nordgrenze des Baugebietes auf der gesamten Länge eine möglichst hochwüchsige Baumpflanzung anzulegen.

22      9      Beschluss: 9:0

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bebauungsplan eine Begrünung mit Sträuchern und Bäumen im Verhältnis 20:1 festgesetzt. Aus Platzgründen lässt sich in diesem Bereich keine umfangreichere hochwüchsige Baumbepflanzung zum Schutz der nördlich angrenzenden Ackerflächen vor Erosion verwirklichen. Die geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Planänderung.

### Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 22.04.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem dem Bebauungsplan unter Auflagen zugestimmt wird und folgende Verbesserungen angeregt werden:

- 1) Die Datenlage bezüglich einer Arten- und Biotopschutzkartierung ist veraltet und sollte aktualisiert werden.
- 2) Zudem ist eine detaillierte vegetations- und zoologische Kartierung des Gebietes nötig, um eine Beeinträchtigung qualifiziert beurteilen zu können.
- 3) Es sollte eine Parkmöglichkeit in Betracht gezogen werden, die weniger Fläche sondern mehr Höhe in Anspruch nimmt (Parkdeck/Parkhaus).
- 4) Die Radwegeverbindung sollte verbessert werden mit Maßnahmen im und außerhalb des Planungsgebietes, die Thematik der Fahrradabstellplätze sollte noch optimiert werden.
- 5) Der Umweltbericht sollte noch eine ausführliche Begründung, warum keine speziellen Immissionsschutzmaßnahmen nötig sind, ergänzt werden.



## 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

23      9      Beschluss: 9:0

Zu 1)

Für den Landkreis München liegt derzeit kein aktuelleres Arten- und Biotopschutzprogramm vor. Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 09.07.2013 befinden sich keine geschützten Arten oder Lebensstätten im Plangebiet.

Zu 2)

Da es sich um eine Ackerfläche mit umgebenden Erschließungsstraßen handelt, besteht aus fachlicher Sicht für eine Kartierung zum Artvorkommen kein Anlass.

Zu 3)

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde vom Investor die Thematik der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze umfangreich geprüft und Alternativen sorgfältig abgewogen. Die oberirdische Stellplatzanlage für die Hotel- und Einzelhandelsnutzungen ist noch als angemessen anzusehen.

Zu 4)

Die Radwegeverbindung sollte sicherlich verbessert werden, Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind aber nicht Inhalt dieses Verfahrens und mit anderen Planungsschritten zu realisieren. Der Bebauungsplan sieht bereits Fahrradabstellplätze vor.

Zu 5)

Auf die schalltechnische Kurzbeurteilung des Ingenieurbüros Greiner vom 31.03.2014, dass keine Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Hotel und dem angrenzenden Parkplatz zu erwarten sind, wird hingewiesen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Planänderung. Der Umweltbericht wird ergänzt.

#### Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 13.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem erneut auf die bisher vorgebrachten Äußerungen hingewiesen wird, dass die gewachsenen Handelsstrukturen im Ortskern nicht gefährdet werden sollen, die Problematik des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentials durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten sowie auf die Situation der Verkehrserschließung.

24      9      Beschluss: 9:0

Da die Schaffung eines neuen Versorgungsangebotes hier nicht vordringlich auf die Wohnbevölkerung Unterföhrings abzielt, die sich überwiegend westlich der Bahnlinie S8 befindet, sondern hauptsächlich auf die Nahversorgung der Vielzahl der Beschäftigten im Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie, ist

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

durch diese Neuansiedlung eine Gefährdung der gewachsenen Handelsstrukturen im Ortskern westlich der Bahn kaum zu erwarten.

Dieser Hinweis auf die Problematik des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentials durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten wird erneut zur Kenntnis genommen. Im konkreten Fall ist keine Beeinträchtigung von Bestandsbetrieben zu befürchten. Auf die schalltechnische Kurzbeurteilung des Ingenieurbüros Greiner vom 31.03.2014, dass keine Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Hotel und dem angrenzenden Parkplatz zu erwarten sind, wird hingewiesen.

Da die Aussagen aus der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Nutzungen und der Leistungsnachweis von der Realisierung beider Bauabschnitte ausgehen, zunächst aber erst nur der 1. Bauabschnitt realisiert werden soll, erscheint der bisher vorgesehene zeitliche Ablauf vertretbar. Die geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Planänderung.

- 25      9      Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
Das Schreiben vom 16.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem darum gebeten wird, die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens zu beachten, um eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Unterföhring zu gewährleisten.

Die geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

### Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 07.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem darauf hingewiesen wird, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von max. 35 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation vorzusehen und in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen ist. Der Standort sollte im Straßenbereich eingeplant werden.

- 26      9      Beschluss: 9:0

Der Anregung wird gefolgt, so dass im des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Transformatorenstation festgesetzt wird.

### Deutsche Bahn AG

Das Schreiben vom 20.05.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem auf innerhalb des Geltungsbereichs planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitungen hingewiesen wird. Der geforderte Schutzstreifen von 2 m x 30 m zwischen den Masten 1273 und 1326 ist zu berücksichtigen und die Plandarstellung zu korrigieren. Außerdem wird im Übrigen auf die Stellungnahme vom 11.03.2014 bzgl. Beschränkungen, Bestimmungen und Besonderheiten innerhalb der Schutzstreifen hingewiesen.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

27      9      Beschluss: 9:0

Die Schutzstreifen werden redaktionell geändert, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren beachtet.

### Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 09.04.2014, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich, da nur redaktionelle Hinweise und Anregungen vorliegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, kann als Satzung beschlossen werden.

28      9      Beschluss: 9:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, in der Fassung vom 09.04.2014, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 28.05.2014.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2014, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 28.05.2014, wird als Satzung beschlossen.

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

Vor Fassung des Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag abzuschließen.

Az.: 602/1  
3.1; 3.2; 3.3

### **Bauantrag der MHL Markt KG zur Errichtung eines Hotels mit Handels- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung eines Hotels mit Handels- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, Fl.Nrn. 238 und 239 TF, vom 26.05.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros ATP München Planungs GmbH, München, vom 26.05.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 238 (14.523 m²) und 239 TF (471 m²), die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, in Aufstellung (vorberatender Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der heutigen

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Sitzung).

Vom Antragsteller wird im Rahmen des 1. BA die Errichtung eines Hotels im westlichen Grundstücksbereich und ein Handelskomplex, bestehend aus einem Nahversorger (Vollsortimenter), Getränkemarkt und Kleingeschäften sowie einem Café und einem Gastronomiebetrieb, im östlichen Grundstücksbereich geplant. Zusätzlich werden die entsprechenden KFZ-Stellplätze für die Gäste und Besucher zwischen dem Hotel und dem Handel, sowie südlich der beiden Gebäude, geschaffen. Die weitere Fläche, welche durch den 1. BA nicht verwendet wird, bleibt einem zukünftigen 2. BA vorbehalten.

Der Antragsteller beabsichtigt die Realisierung eines siebengeschossigen 2-3 Sterne Hotels mit insgesamt 132 Zimmern. Es wird von einer Belegung mit 90% Einzelzimmer und 10% Doppelzimmer ausgegangen. Außerdem soll innerhalb des Hotels, jedoch unabhängig von der Hoteltechnik und des Hotelbetreibers soll ein Bistro mit 165 m<sup>2</sup> im südwestlichen Eckbereich entstehen. Das äußere Erscheinungsbild des Hotels wird in den Obergeschossen durch die Fensteröffnungen geprägt, welche in Abständen eine optische Vergrößerung links oder rechts erhalten. Diese abgesetzten Rücksprünge werden entweder farblich (z.B. Anstrich) oder mit einem vorgesetzten Material (z.B. Blechverkleidung, Holz) hervorgehoben. Eine endgültige Entscheidung über die Ausplanung dieses Bereiches steht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Entwurfes aus. Konstruktiv ist das Hotel als massives Stahlbetonkonstrukt geplant, wobei die Tragachsen auf den nordsüdlich verlaufenden Stahlbetonaußen- und innenwänden verlaufen. Auf der begrünten Dachfläche oberhalb des 6.OG, ist die Haustechnik (Lüftung, Kälte, etc.) vorgesehen. Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Entwurfes ist die tatsächliche Dimension der Technik noch nicht bekannt. Eingefasst wird die Haustechnik durch eine Lamellenfassade, welche nach oben geöffnet ist.

Im 1. BA soll zunächst das Hotel mit Bistro realisiert werden.

Herr Gemeinderat Axenbeck und Herr Gemeinderat Ebert brachten zur Diskussion, dass die Fassadengestaltung, insbesondere die Aufteilung und Gliederung der Fensterelemente, im Vergleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, sehr unruhig wirken. Herr Kapfenberger erläutert die Sachlage, dass es sich hierbei um keine vergleichende Bauweise handelt. Darüber hinaus bestehen hier zwei unterschiedliche Bebauungspläne, so dass alleine deswegen ein direkter Vergleich sachlich nicht begründet ist. Weiterhin wurde angemerkt, dass die Beurteilung des heute vorgestellten Bauantrages den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81/13 als Grundlage haben. Aus diesen Gründen kann sich an der vorgelegten Fassadengestaltung orientiert werden.

Weiter beabsichtigt der Antragsteller die Realisierung eines Nahversorgungszentrums im östlichen Grundstücksbereich des 1. BA, bestehend aus einem Nahversorger (Vollsortimenter), Getränkemarkt und Kleingeschäften sowie einem Café und einem Gastronomiebetrieb. Für die Handelszonen, einschließlich der Gastronomie, steht momentan kein Betreiber fest. Auf der Dachfläche des Komplexes ist, analog zum Hotel, die Aufstellfläche für die

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Haustechnik vorgesehen. Auch hier wird die Infrastruktur auf dem Dach mittels einer nach oben offenen Lamellenfassade verkleidet. Zusätzlich ist die Realisation einer Solaranlage geplant.

Mit der Realisierung des 1. BA wird auf dem Grundstück gemäß vorgelegter GFZ- und GRZ-Berechnung des Architekturbüros ATP München Planungs GmbH eine GFZ von 0,7 (7.936 m<sup>2</sup>) sowie eine GRZ von 0,6 (3.358 m<sup>2</sup> nur Gebäude / 9.108 m<sup>2</sup> mit Außenanlagen) realisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße setzt eine GFZ von 0,9 sowie eine GRZ von 0,8 (mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO) fest.

Außerdem werden für den 1. BA insgesamt 131 oberirdische KFZ-Stellplätze geplant. Auf der Fläche des 2. BA werden weitere 17 KFZ-Stellplätze provisorisch hergestellt.

Nach Mitteilung des Antragstellers können sich noch geringfügige Änderungen in den Bauantragsunterlagen ergeben. Da die nächste Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses voraussichtlich erst am 22.07.2014 stattfindet, soll der amtierende Bürgermeister ermächtigt werden, den möglichen Änderungen im Büroweg zuzustimmen, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 eingehalten werden.

29

9

Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung eines Hotels mit Handels- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, Fl.Nrn. 238 und 239 TF, vom 26.05.2014, wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße vollständig eingehalten werden.

Je 2 Betten sowie je 35 m<sup>2</sup> Nutzflächen ist ein KFZ-Stellplatz herzustellen und dauerhaft als solcher zu unterhalten.

Sollten sich nach der heutigen Sitzung noch Änderungen ergeben, wird der amtierende Bürgermeister ermächtigt, diesen im Büroweg zuzustimmen, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 eingehalten werden.

Az.: 6010

3.1

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

### **Bauantrag von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus des bestehenden Wohnhauses am Gleißachweg 25**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages, Unterföhring, zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus des bestehenden Wohnhauses am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1, vom 28.04.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Kressierer, Markt Schwaben, vom 28.04.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 920/1 (3.299 m²) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Hier sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Angelehnt an § 35 Abs. 4 Nr. 2a BauGB handelt es sich bei dem behindertengerechten Wohnhaus als Ersatzbau um ein privilegiertes Vorhaben.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass für das Bestandsgebäude eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1956 vorliegt.

Von den Antragstellern wird die Errichtung eines Ersatzbaus für das in die Jahre gekommene und nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnraumaufteilung, Barrierefreiheit und energetische Dämmung genügende Wohnhaus vorgesehen. Da die 76-jährige Mutter des Bauherrn Gehprobleme und die Bauherrin durch ihre Erkrankung auf einen Rollstuhl angewiesen ist, wurde der Wohnbereich im EG mit ausreichend Bewegungsflächen vorgesehen und nimmt dadurch zwangsläufig eine größere Grundfläche ein. Da die Kellerräume im Bestandsgebäude auf Grund des hohen Grundwasserstandes nur bedingt nutzbar sind, wird auf eine Unterkellerung des Ersatzbaus verzichtet. Die erforderlichen Funktionsflächen werden im EG vorgesehen. Der Bürgermeister erläutert weiter, dass die Bauherrin auf Grund ihrer Behinderung selbstständig nicht in ein Keller- oder Obergeschoss gelangen kann.

Der geplante Ersatzbau soll die Maße Länge 21,98 m x Breite 9,61 m x Firsthöhe 8,23 m sowie eine GFZ von 0,15 und eine GRZ von 0,11 (Grundfläche 306,24 m²) aufweisen. Die Ausführung des Daches ist als Satteldach geplant. Das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss und ohne Kniestock geplant. Darüber hinaus ist eine Doppelgarage an das Haus anschließend vorgesehen.

Weiter erinnert der Bürgermeister an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2012, Nr. 596, in dem dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus des bestehenden Wohnhauses mit geringfügig geänderten Maßen und einem Kniestock von 0,80 m grundsätzlich zugestimmt wurde.

30 9 Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages, Unterföhring, zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus des bestehenden Wohnhauses am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1, vom 28.04.2014, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

---

- Für das geplante Wohnhaus sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Es ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich, in der sich die Bauherrin und der Bauherr verpflichten, das Bestandsgebäude innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit des behinderten-gerechten Neubaus zu beseitigen. Die Dienstbarkeit wird auf Kosten der Bauherrin und des Bauherrn nach endgültiger Beseitigung des Bestandsgebäudes aus dem Grundbuch gelöscht.
- Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Gemeinde Unterföhring keine Kosten und Maßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen (auch nicht für die neue Zufahrt über den Feldweg) übernimmt.

Az.: 6010  
3.1; 3.2

### **Bauantrag von Frau Karin und Herrn Andreas Maier zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 25**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Karin und Herrn Andreas Maier, Mering, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 25, Fl.Nr. 1205/118, vom 09.05.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Bautechnikers Herrn Lippl, Viechtach, vom 09.05.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/118 (432 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen Länge 9,61 m x Breite 9,49 m x Firsthöhe 8,15 m sowie einer Wohnfläche von 134,76 m<sup>2</sup> geplant. Die Dachform soll dabei als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° ausgeführt werden. Gemäß vorgelegter Berechnung ist nach Fertigstellung der Maßnahme eine GFZ von insgesamt 0,43 sowie eine GRZ von 0,28 (432 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) auf dem Grundstück an der Kanalstraße 25 realisiert. Außerdem sind eine Garage sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück geplant.

31 9 Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag von Frau Karin und Herrn Andreas Maier, Mering, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 25, Fl.Nr. 1205/118, vom 09.05.2014, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist gemäß vorgelegter Planung nicht überschritten.
- Je neue abgeschlossene Wohneinheit unter 60m<sup>2</sup> sind 1,3 KFZ-Stellplätze, je abgeschlossene Wohneinheit über 60m<sup>2</sup> sind 1,5 KFZ-Stellplätze und je abgeschlossene Wohneinheit über 100m<sup>2</sup> sind 2,0 KFZ-

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Somit sind 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, Aufstellflächen vor einem KFZ-Stellplatz werden nicht angerechnet.

- Auf die Zufahrtssituation wird hingewiesen.

Az.: 6010

3.1

### **Bauantrag von Herrn Roland Wölfl zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Isaraustraße 8**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Roland Wölfl, Kirchdorf im Wald, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Isaraustraße 8, Fl.Nr. 1205/23, vom 09.05.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Bautechnikers Herrn Lippl, Viechtach, vom 09.05.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/23 (432 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen Länge 11,74 m x Breite 8,99 m x Firsthöhe 9,88 m sowie einer Wohnfläche von 175,12 m<sup>2</sup> geplant. Die Dachform soll dabei als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° ausgeführt werden. Gemäß vorgelegter Berechnung ist nach Fertigstellung der Maßnahme eine GFZ von insgesamt 0,40 sowie eine GRZ von 0,26 (432 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) auf dem Grundstück an der Isaraustraße 8 realisiert. Außerdem sind eine Garage sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück geplant.

32

9

Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag von Herrn Roland Wölfl, Kirchdorf im Wald, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Isaraustraße 8, Fl.Nr. 1205/23, vom 09.05.2014, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist gemäß vorgelegter Planung nicht überschritten.
- Je neue abgeschlossene Wohneinheit unter 60m<sup>2</sup> sind 1,3 KFZ-Stellplätze, je abgeschlossene Wohneinheit über 60m<sup>2</sup> sind 1,5 KFZ-Stellplätze und je abgeschlossene Wohneinheit über 100m<sup>2</sup> sind 2,0 KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Die vorgelegten Planunterlagen sind zu überarbeiten (Garage, Stellplatz 1 und 2).

Az.: 6010

3.1



# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### **Bauantrag der Stadtwerke München Services GmbH zur Errichtung einer Trafowanne zur Stellung eines 400 KV-Trafos an der Münchner Straße 22**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Stadtwerke München Services GmbH, München, zur Errichtung einer Trafowanne zur Stellung eines 400 KV-Trafos an der Münchner Straße 22 auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Nord, Fl.Nr. 1189/121, vom 14.05.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Planungsbüros Färber, München, vom 13.05.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/121 (223.319 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39/86, Müllkraftwerk und angrenzende Flächen.

Vom Antragsteller wird die Errichtung einer Trafowanne zur Stellung eines 400 KV-Trafos mit den Maßen 17,20 m Länge x 7,20 m Breite geplant. Dieser trägt zur Entlastung der in die Jahre gekommenen bestehenden Transformatoren bei und erhöht die Versorgungssicherheit und die Flexibilität in der Netzführung bei künftigen Wartungs- und Reparaturarbeiten.

Das Umspannwerk wird in Funktions- und Betriebsweise nicht verändert. Eine Leistungsänderung der Erzeugung findet nicht statt.

33      9      Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag der Stadtwerke München Services GmbH, München, zur Errichtung einer Trafowanne zur Stellung eines 400 KV-Trafos an der Münchner Straße 22 auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Nord, Fl.Nr. 1189/121, vom 14.05.2014, wird zugestimmt.

Az.: 6010  
3.1

### **Bauantrag von Herrn Scholze zum Anbau eines Balkons an der Münchner Straße 94**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Paul Arnold Scholze, Unterföhring, zum Anbau eines Balkons an der Münchner Straße 94, Fl.Nr. 42/0, vom 12.05.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Siegert und Müller, München, vom 10.05.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 42/0 (908 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Balkons mit den Maßen Breite 4,00 m x Tiefe 1,80 m im Dachgeschoss an der Westfassade des Wohnhauses an der Münchner Straße 94 angedacht.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

34      9      Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag von Herrn Paul Arnold Scholze, Unterföhring, zum Anbau eines Balkons mit den Maßen Breite 4,00 m x Tiefe 1,80 m im Dachgeschoss des Wohnhauses an der Münchner Straße 94, Fl.Nr. 42/0, vom 12.05.2014, wird zugestimmt. Auf die erforderliche Machbarkeit wird hingewiesen.

Die Verwaltung wird ermächtigt vergleichbare Bauanträge künftig im Büroweg zu behandeln.

Az.: 6010  
3.1

### **Antrag auf Nutzungsänderung der Elit GmbH von einer Erlebnisgastronomie in Hochzeitssäle im 1. OG sowie von einer Verkaufsfläche in einen Gastraum und Büroflächen im 5. OG an der FeringasträÙe 15**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung der Elit GmbH, Unterföhring, von einer Erlebnisgastronomie in Hochzeitssäle im 1. OG sowie von einer Verkaufsfläche in einen Gastraum und Büroflächen im 5. OG an der FeringasträÙe 15, Fl.Nr. 1189/58, vom 01.04.2014 bekannt. Das Brandschutzkonzept sowie die dazugehörigen Planunterlagen des Ingenieurbüros Etzold, München, vom 10.09.2013, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/58 (6.464 m²), das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87, FeringasträÙe.

Vom Antragsteller wird die Umnutzung der Erlebnisgastronomie in zwei Hochzeitssäle im 1. OG für bis zu insgesamt 1.100 Besucher sowie von einer Verkaufsfläche in einen Gastraum und Büroflächen im 5. OG für bis zu 200 Besucher geplant. Dabei soll die Dachfläche im 5. OG als Restaurant-Terrasse (ehem. Ausstellungsflächen) genutzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet die Nutzungsänderung drei Anträge auf Abweichungen bezüglich der Größe eines Podiums (30 m² anstelle von 20m²), der Rettungswege (dem 1. OG ist nur ein Rettungsweg zugeordnet, an die drei weiteren Rettungswege sind noch weitere Geschosse angeschlossen) sowie einer Küche im 1. OG (Brennstoffe über dem EG).

Weiter sind 185 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage sowie 21 oberirdische Stellplätze geplant.

Weiter weist der Bürgermeister auf die Stellungnahme des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung / Brandschutz der Gemeinde Unterföhring vom 23.05.2014 bezüglich Besucherzahl und Bestuhlungspläne, parallele Nutzung / Vermietung der beiden Hochzeitssäle sowie Stellplätze hin.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Im Gebäudekomplex an der Feringastrasse sind derzeit noch weitere Nutzungen vorhanden (Aldi Filiale, Gastronomie, Fitnessstudio sowie Lagerflächen). Diese verschiedenen Nutzungen rufen eine gleichzeitige Anwesenheit von Personen im Gebäudekomplex hervor.

Weiter weist der Bürgermeister auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2006, Nr. 609, hin, in dem einem Beach Club an der Feringastrasse 16 nicht zugestimmt wurde, da dieser nicht mit der Flächennutzungsplanfestsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel vereinbar war. Weiter wird darauf hingewiesen, dass mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.03.2003, Nr. 165, einer Disco mit bis zu 300 Besuchern (Entertainmentflächen) im Gebäude an der Feringastrasse 15 zugestimmt wurde.

35      9      Beschluss: 9:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung der Elit GmbH, Unterföhring, von einer Erlebnisgastronomie in zwei Hochzeitssäle im 1. OG sowie von einer Verkaufsfläche in einen Gastraum und Büroflächen im 5. OG an der Feringastrasse 15, Fl.Nr. 1189/58, vom 01.04.2014 wird nicht zugestimmt, da durch das Vorhaben eine erhebliche Lärmbelastigung für die umliegende Wohnbebauung in Unterföhring und München hervorgerufen wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49/87, Feringastrasse, und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Die beabsichtigte Nutzung lässt sich mit dem Bebauungsplan sowie dem Flächennutzungsplan nicht vereinbaren.

Az.: 6010  
3.1

### **Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat.1 Media AG von einem Rechenzentrum in Büroräume an der Medienallee 7**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat.1 Media AG, Unterföhring, von einem Rechenzentrum in Büroräume an der Medienallee 7, Fl.Nr. 205, vom 23.04.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Konrad, Jetzendorf, vom 11.04.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 205 (10.971 m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51/89, Teilfläche zwischen der Gutenbergstraße und der S-Bahnlinie, südlich der Mitterfeldallee.

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Rechenzentrum im 2. OG des Gebäudes an der Medienallee 7 (südöstlicher Gebäudeteil) in Büros (304,20 m² Fläche) umzubauen.

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

Gemäß der vorgelegten Stellplatzberechnungen des Ingenieurbüros Konrad vom 26.03.2014 sind für die Umbaumaßnahme sechs zusätzliche KFZ-Stellplätze erforderlich. Nach der Umbaumaßnahme sind für das gesamte Objekt 284 Stellplätze erforderlich. Gemäß Antragsunterlagen sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 205 159 KFZ-Stellplätze sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 206 147 KFZ-Stellplätze (insgesamt 306 KFZ-Stellplätze) vorhanden. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes ist je 35 m<sup>2</sup> Bürofläche ein KFZ-Stellplatz nachzuweisen.

36      9      Beschluss: 9:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat.1 Media AG, Unterföhring, von einem Rechenzentrum in Büroräume an der Medienallee 7, Fl.Nr. 205, vom 23.04.2014, wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51/89, Teilfläche zwischen der Gutenbergstraße und der S-Bahnlinie, südlich der Mitterfeldallee, geforderte Stellplatzschlüssel von je 35m<sup>2</sup> Bürofläche 1 KFZ-Stellplatz eingehalten wird.

Die Stellplätze die nicht auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können, sind mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Soweit erforderlich sind die Belange des Brandschutzes durch den Antragsteller mit dem Landratsamt München abzustimmen.

Az.: 610/1  
3.1

### **Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat.1 Media AG von Kantinenfläche in Büroräume im 1. OG sowie neue Raumgestaltung des Foyers im EG an der Gutenbergstraße 1-3**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat.1 Media AG, Unterföhring, von Kantinenfläche in Büroräume im 1. OG sowie neue Raumgestaltung des Foyers im EG an der Gutenbergstraße 1-3, Fl.Nr. 210/0, vom 09.05.2014 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Padoplan, München, vom 05.05.2014 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 210/0 (22.828 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37/85, Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie und südlich der Bahnhofstraße (jetzt Medienallee).

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehenden Kantinenflächen im 1. OG in Büros (726,36 m<sup>2</sup> Grundfläche) umzubauen sowie eine neue Raumgestaltung des Foyers im EG des Gebäudes an der Gutenbergstraße 1-3.

Gemäß der vorgelegten Stellplatzberechnung des Architekturbüros Padoplan vom 05.05.2014 sind für die Umbaumaßnahme sieben zusätzliche KFZ-Stell-

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

plätze erforderlich. Nach der Umbaumaßnahme sind für das gesamte Objekt 427 Stellplätze erforderlich. Gemäß Antragsunterlagen sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 210/0 446 KFZ-Stellplätze vorhanden.

Weiter weist der Bürgermeister auf das E-Mailschreiben des Architekturbüros Padoplan vom 20.05.2014 hin, in dem mitgeteilt wird, dass die Kantinenflächen im 1. OG. entfallen sollen, da bereits eine neue Kantinenfläche im EG an der Gutenbergstraße 3 besteht, welche auch in den Jahren 2012/2013 erweitert wurde (Baugenehmigung vom 23.07.2012).

37      9      Beschluss: 9:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung der ProSiebenSat.1 Media AG, Unterföhring, von Kantinenfläche in Büroräume im 1. OG sowie neue Raumgestaltung des Foyers im EG an der Gutenbergstraße 1-3, Fl.Nr. 210/0, vom 09.05.2014, wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die zusätzlichen sieben KFZ-Stellplätze dauerhaft als solche unterhalten werden.

Die Belange des Brandschutzes sind durch den Antragsteller mit dem Landratsamt München abzustimmen.

Az.: 610/1  
3.1

### Bekanntgaben und Anfragen

- Aufnahme einer Büronutzung im östlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18  
Der Bürgermeister erläutert dem Gremium den aktuellen Sachstand zur Aufnahme der Büronutzung der Firma Kötter GmbH & Co.KG Verwaltungsdienstleistungen im östlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18. Seitens eines Anwohners sind Beschwerden bezüglich des Parkplatzes beim Landratsamt München eingegangen. Das Landratsamt teilte hierzu mit, dass die Büronutzung derzeit noch nicht aufgenommen wurde und dies voraussichtlich im Juni / Juli 2014 geschehen soll. Sobald die Nutzung aufgenommen wurde, wird der Parkplatz mit einer Schranke betrieben werden. Sollten nach Nutzungsaufnahme nicht genehmigte Tatbestände auftreten, werden diese durch das Landratsamt München entsprechend behandelt.
- Erneuerung der Stützwand an der Alten Münchner Straße  
Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.03.2014, Nr. G458, in dem der Auftrag zur Erneuerung der Stützwand an der Alten Münchner Straße an die Firma ProBau GmbH, Passau vergeben wurden. Die Bauarbeiten haben am 12.05.2014 begonnen, die voraussichtliche Fertigstellung ist für den 16.07.2014 vorgesehen. Anschließend ist die Asphaltdecke im besagten Bereich der Alten Münchner Straße wieder herzustellen. Bedingt durch die Bauarbeiten muss eine Fahrspur der Münchner Straße (St2053), Richtung München, beginnend südlich der Busbucht

# 1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.05.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Alte Münchner Straße, auf einer Länge von ca. 100 m gesperrt werden. Auch die Fußgänger und Radfahrer werden auf den Geh- und Radweg der gegenüberliegenden Seite umgeleitet. Die Alte Münchner Straße muss in diesem Bereich voll gesperrt werden. Die Zufahrt zu den Anliegergrundstücken ist möglich.

- Der Bürgermeister gibt das Schreiben der Letica Putz GmbH bzgl. eines unzulässig errichteten Gerätehauses an der Münchner Straße 18 / Ringstraße bekannt und teilt mit, dass der Antrag auf Fristverlängerung in einer der nächsten Sitzungen des Gremiums behandelt wird.
- Weiter gibt der Bürgermeister das Schreiben des Architekturbüros Bayer & Strobel vom 23.05.2014 bekannt, in dem mitgeteilt wird, dass im Rahmen der Grundschulerweiterung weitere Baumfällungen notwendig sind.
- Außerdem erläutert der Bürgermeister dem Gremium, dass derzeit eine Firma in Unterföhring tätig sei, die laut Aussage von Bürgern im Auftrag der Gemeinde Unterföhring Kanäle mittels Kamerabefahrung untersucht. Die Kosten hierfür hat der Bürger zu tragen. Weiter teilt der Bürgermeister mit, dass diese Firma nicht von der Gemeinde beauftragt ist und eine entsprechende Bekanntmachung in den Ortsnachrichten erfolgen wird.
- Der Bürgermeister teilt mit, dass heute ein Ortstermin bezüglich der Sanierung der Ringstraße stattgefunden hat und hier ein nochmaliger Termin mit allen Beteiligten im Rathaus stattfinden wird. Die Anwohner werden entsprechend informiert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen schließt der Vorsitzende die heutige öffentliche Sitzung um 22:35 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer