

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die 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.

69 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

70 9 Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 30.09.2014, die den Bauausschussmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

Bauantrag der TAGKonzept GmbH zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhallen an der Beta-Straße im Kleingewerbegebiet

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag vom 16.09.2014/21.10.2014 (Eingang bei der Gemeinde am 23.10.2014) der TAGKonzept GmbH zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhallen an der Beta-Straße im Kleingewerbegebiet bekannt. Die Bauantragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Gemäß Antragstellung werden für das beantragte Bauvorhaben, die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, mit Ausnahme der Dachlandschaft (Dachform, Attika und Dacheindeckung) für den geplanten Hallenbereich eingehalten. Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, Errichtung einer Schreinerei mit Büro und Hausmeisterwohnung an der Beta-Straße im Kleingewerbegebiet, am 28.01.2014, Nr. 475.

Der Vorsitzende weist auf den geplanten Firmenschriftzug an der Straßenfassade hin. Hier sollte wie bei den bisherigen Bauvorhaben auf ein ruhiges, geordnetes Erscheinungsbild geachtet werden. Die geplanten Fenster an der Straßenfassade zeigen ein harmonisches, geordnetes

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Erscheinungsbild (die Fenster folgen einem einheitlichen Raster in den Geschossen).

Der Vorsitzende bringt die städtebauliche Stellungnahme vom 04.11.2014 des Architekturbüros Goergens und Miklautz München, zur Kenntnis. Diese Stellungnahme ist dem Gremium per E-Mail zugestellt worden.

71 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem vorgelegten Bauantrag der TAGKonzept GmbH zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhallen an der Beta-Straße vom 16.09.2014/21.10.2014 mit folgenden Maßgaben zu:

- Aus städtebaulicher Sicht ist der Kopfbau mit echter umlaufender Attika auszubilden
- Damit ein gerichteter Baukörper entsteht, der mit dieser Dachform vereinbar ist, soll der geplante Hallenbau von Beginn an in seiner gesamten Länge entstehen
- Es ist eine wirksame Randeingrünung von der Ostgrenze bis zum Vorgartenbereich mit einem Mindestmaß an landschaftlicher Integration umzusetzen.
- Im eingereichten Freiflächenplan sind die fehlenden Angaben zur Einfriedung und zu der oben erwähnten Randeingrünung sowie mindestens 5m des Nachbargrundstücks mit darzustellen (auf das Merkblatt des LRA zu den geforderten Inhalten von Freiflächengestaltungsplänen wird hingewiesen)
- Der geplante Waschplatz als Grenzbau ist an zulässiger und geeigneter Stelle neu zu planen. Es ist darauf zu achten, dass der geplante offene Waschplatz gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Unterföhring an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden muss (u.a. Ölabscheider).
- Der Firmenschriftzug ist wie bei den bisherigen Bauvorhaben in einer ruhigen Gestaltung vorzusehen.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, sind einzuhalten.

Az.: 610/3
3; 2; GEOVOL

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße; Am Germanenweg; Optimierung bei der Sanitärausstattung (Raumthermostate)

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 Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.05.2014, Nr. 8, sprach sich das Gremium für den Ausstattungsvorschlag des planenden Ingenieurbüros Bauer GmbH, Unterschleißheim, Variante 2, gemäß bebildeter Ausstattungsliste vom 19.05.2014 aus. Hierbei wurde sich für eine Ausstattung über dem Standard BML entschieden.

Mit in den Beschluss sowie dem Ausstattungsvorschlag 2 inbegriffen war u.a. die Festlegung zu den Raumthermostaten, welche als digitale Thermostate Model T26 beschlossen wurden.

Mit E-Mail der Baugesellschaft-München Land BauService GmbH, Frau Wenz-Eibel, vom 17.10.2014, wird mitgeteilt, dass nach Rücksprache mit der ausführenden Firma Unsin sowie dem technischen Leiter der Baugesellschaft München-Land, die Entscheidung bezüglich der Raumthermostate nochmals überdacht werden sollte. Ein digital programmierbares Thermostat hat sich bei Einsatz in Mietwohnungen, vor allem bei Fußbodenheizungen, nicht bewährt. Wie auch auf der Baustelle besprochen, empfiehlt sich der Regler Variante 1 mit Temperatureinstellung. Durch das planende Ingenieurbüro Bauer, Unterschleißheim, wurde zudem bei Ausführung der Raumtemperaturfühler ohne digitale Einstellmöglichkeit ein Einsparpotential von 9.609,25 € brutto mitgeteilt.

Aufgrund der Anzahl der Wohnungen und der einhergehenden Benutzerfreundlichkeit des Raumthermostates mit Stellrad, ohne Nachtabenkung, Urlaubsmodus u.dgl. wird die Ausführung der Thermostate mit mechanischem Stellrad empfohlen.

72 9 Beschluss: 9:0

Der Ausführung der Raumthermostate mit Stellrad wird aufgrund der Benutzerfreundlichkeit zugestimmt.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.05.2014, Nr. 8, wird in diesem Punkt geändert.

Az.: 621
3.1, 2.0

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag von Herrn und Frau Sigl auf geringfügige Verschiebung eines genehmigten begrünten Sichtschutzes am Isarweg 7i

Der Bürgermeister erläutert den aktuellen Sachstand und verweist auf den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr-, und Grundstücksausschuss vom 22.07.2014, Nr. 54. Dem Antrag auf isolierte Befreiung von Frau Babette und Herrn Bernd Sigl, Unterföhring, zur Erstellung einer Dachterrasse auf der genehmigten östlichen Garage am Isarweg 7i, Fl.Nr. 147/2 TF, vom 09.07.2014, wurde mit der Maßgabe einer reduzierten Dachterrasse auf Grundlage der beiliegenden Lageplanskizze vom 16.07.2014 (Vorschlag der Isarweg WEG 7c-h) zugestimmt. Die Sichtschutzanlage (z.B. Pflanzentröge, begrünte Wand, etc.) ist an der nördlichen Kante des vorhandenen Türelements vorzusehen.

Das Antragsschreiben von Herrn und Frau Sigl vom 22.10.2014 sowie ein Foto der Dachterrasse mit Positionierung des Sichtschutzes wurden den Mitgliedern des Bauausschusses zugestellt.

73

9

Beschluss: 7:2

Der Bau-, Verkehr-, und Grundstücksausschuss stimmt der beantragten geringfügigen Verschiebung um 1,60m vom vorhandenen nördlichen Türelement in Richtung Norden zu. Darüber hinaus bleibt der Bau-, Verkehr-, und Grundstücksausschussbeschluss vom 22.07.2014, Nr.54, aufrecht erhalten.

Az.: 610/3
3; 3.2

Antrag auf Nutzungsänderung des Ing.-Büro Frank Etzold, München, für die Feringastr. 15, Unterföhring; 1. OG Umbau Erlebnisgastronomie in Hochzeitssäle und 5. OG Umbau zu einem Gastraum und Verwaltung (Büro)

Der Bürgermeister gibt den Antrag vom 20.10.2014 auf Nutzungsänderung vom Ing.-Büro Etzold, München, für die Feringastr. 15, Unterföhring bekannt. Die Unteralgen des Nutzungsänderungsantrages wurden dem Gremium zugestellt. Das Vorhaben umfasst den Umbau des 1. und 5. Obergeschosses in das Bestandsgebäude; Fl.Nr. 1189/58. (1. OG Umbau Erlebnisgastronomie in Hochzeitssäle; 5. OG Umbau zu einem Gastraum und Verwaltung/Büro). Der Bürgermeister bringt den Bauausschussbeschluss vom 28.05.2014, Nr. 35, in Erinnerung. In diesem wurde 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 Feringastr. 15, Fl.Nr. 1189/58, vom 01.04.2014 nicht zugestimmt, da durch das Vorhaben eine erhebliche Lärmbelästigung für die umliegende Wohnbebauung in Unterföhring und München hervorgerufen wird.

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nach Abstimmung zwischen dem Antragssteller Ing.-Büro Etzold und dem Landratsamt München am 11.09.2014, wurden seitens des Landratsamtes München (gemäß Aktennotiz vom 30.09.2014) keine grundsätzlichen Einwände gegen das vorliegende Genehmigungsgesuch mehr vorgebracht.

74 9 Beschluss: 9:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung des Ing.-Büro Frank Etzold, München, für die Feringastr. 15, Unterföhring; 1. OG Umbau Erlebnisgastronomie in Hochzeitssäle und 5. OG Umbau zu einem Gastraum und Verwaltung (Büro) vom 20.10.2014 wird nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Nutzung der mittleren Dachterrasse (5. OG) ist nur bis 22:00 Uhr zulässig
- Es ist ein Schallschutzgutachten vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen, in dem die Einhaltung der Immissionswerte nachgewiesen wird
- Das Brandschutzkonzept bzgl. Besucherzahl und Bestuhlungspläne sind durch das Landratsamt München verbindlich festzulegen
- Es ist ein ganzheitlicher Stellplatznachweis mit jeweiliger Zuordnung für die vorhandenen und geplanten Nutzungen vorzulegen
- Soweit eine parallele Nutzung der geplanten Hochzeitssäle im 1. OG genehmigt wird, sind entsprechende Auflagen (z.B. Sicherheitsdienst etc.) vorzunehmen
- Nach Ansicht der Gemeinde Unterföhring, hat sich die Personenanzahl angelehnt auf die bisher genehmigte Erlebnisgastronomie mit Billardhalle im 1. OG auf maximal 700 Personen zu beschränken.

Der Bauausschussbeschluss vom 28.05.2014, Nr.35, wird aufgehoben.

Az.: 610/3
3; 1;

Verkehrsrechtliche Angelegenheiten:

- Überlegungen zur Einführung einer Tempo-Zone 30 für den Bereich zwischen der Neubruchstraße und der Mitterfeldallee (Private Straßenfläche) und für die Neubruchstraße
- Verlegung des Fußgängerüberwegs an der Dieselstraße in nördlicher Richtung
- Querungshilfen im Bereich der Beta-Straße; Errichtung einer Lichtzeichenanlage mit Bedarfssteuerung und Dunkelschaltung
- Errichtung eines Fußgängerüberweges an der Hofäckerallee, nahe Straßäckerallee
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum am Kriegerdenkmal

(Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat)

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

a) Überlegungen zur Einführung einer Tempo-Zone 30 für den Bereich zwischen der Neubruchstraße und der Mitterfeldallee (Private Straßenfläche) und für die Neubruchstraße (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Bei der Verkehrsschau am 16.10.2014 wurde die verkehrsrechtliche Situation in der Neubruchstraße sowie der Verbindungsstraße zur Mitterfeldallee („Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen“) begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau wurde dem Gremium zugestellt.

Derzeit sind in diesen Bereichen Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 km/h angeordnet (Einzelanordnungen).

Auf Grund der zusammenliegenden Straßenzüge (Zonenbildung) würde sich eine Umgestaltung in eine Zone Tempo-30 anbieten. Dies führt zusätzlich zum forcierten Abbau von Verkehrszeichen (Aktion „Licht in den Schilderwald“). Ggf. kann innerhalb der angedachten Zone mit Piktogrammen die Geschwindigkeitsregelung wiederholt bzw. auf Vorfahrtsregelungen ergänzend hingewiesen werden.

Bei der Verbindungsstraße zur Mitterfeldallee („Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen“) handelt es sich um eine Privatstraße, die faktisch für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist. Die Nutzung und Befahrung wird durch den Eigentümer geduldet. Demzufolge findet die Anordnungsbefugnis durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde Anwendung.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau haben sich grundsätzlich für die Ausweisung einer Zone 30 ausgesprochen

75 9 Beschluss: 9:0

Dem Gemeinderat wird folgendes empfohlen:

Für die Neubruchstraße sowie den Bereich zwischen der Neubruchstraße und der Mitterfeldallee (Private Straßenfläche) eine Tempo-Zone 30 anzuordnen. Die entsprechenden Verkehrszeichen sind an den Einmündungen der Zone gut sichtbar aufzubauen. Etwaige frühere (Einzel-) Anordnungen in diesem Zusammenhang werden aufgehoben. Die Beschilderung ist abzubauen.

Die Piktogramme auf dem Straßenbelag als ergänzender Geschwindigkeitshinweis werden entsprechend realisiert.

Az.: 1402
1; 3

b) Verlegung des Fußgängerüberwegs an der Dieselstraße in nördlicher Richtung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Bei der Verkehrsschau am 16.10.2014 wurde die verkehrsrechtliche Situation im Bereich des Fußgängerüberwegs an der Dieselstraße (Höhe Hs.Nr. 8 – Fa. Allianz) begutachtet.

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Fa. Allianz hat um Prüfung einer Verlegung des Fußgängerüberweges gebeten. Hintergrund ist hierbei, dass aussteigende Fahrgäste der Buslinie 233 durch die Nutzung des Fußgängerüberweges die -ohnehin schon angespannte- Verkehrslage (gerade in den Morgenstunden) verschärfen. Eine Verbesserung der Situation wäre nach Vorschlag der Fa. Allianz zu realisieren, wenn der Fußgängerüberweg ca. 20 m nördlich verlegt werden würde. Hierbei wäre die Möglichkeit geschaffen, zumindest eine der beiden Zufahrten zur Fa. Allianz nutzen zu können, ohne dass kreuzender Fußgängerverkehr den (Straßen-) Verkehr in stocken bringt.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau haben sich grundsätzlich für eine Verlegung des Fußgängerüberweges ausgesprochen.

76 9 Beschluss: 9:0

Dem Gemeinderat wird folgendes empfohlen:
Den Fußgängerüberweg an der Dieselstraße (Höhe Hs.Nr. 8 – Fa. Allianz) ca. 20 m nach Norden zu verlegen. Die erforderlichen baulichen Änderungen sind umzusetzen.

Az.: 1402
1; 3

c) Querungshilfen im Bereich der Beta-Straße; Errichtung einer Lichtzeichenanlage mit Bedarfssteuerung und Dunkelschaltung

Bei der Verkehrsschau am 16.10.2014 wurde die verkehrsrechtliche Situation im Bereich der Querungshilfe an der Beta-Straße begutachtet.

Die Fa. Allianz hat um Prüfung in Bezug auf zusätzliche Sicherungsmaßnahmen der Querungshilfe gebeten. Mitarbeiter und Arbeitnehmer regten an, dass gerade in den Morgen- und Abendstunden (Berufsverkehr bzw. Stoßzeiten) eine Querung nur schwer möglich ist. Zusätzlich sei die vorhandene Ausleuchtung ungenügend.

Vor Ort diskutierten die Teilnehmer der Verkehrsschau über mögliche Verbesserungen.

Es wurde ergänzend erläutert, dass auch im weiteren Verlauf der Beta-Straße (Höhe Weiterführung „Am Wäldchen“) wie auch auf der Dieselstraße (Höhe „Heinrich-Hildebrand-Weg“ sowie „Am Wäldchen“) eine ähnliche Situation besteht und entsprechende Mitteilungen von Arbeitnehmern aus dem Gewerbegebiet an die Verwaltung herangetragen wurden.

Eine mögliche Entzerrung der Situation könnte die Errichtung von (Fußgänger-) Lichtzeichenanlagen mit Bedarfssteuerung und Dunkelschaltung bringen. Hierdurch wäre eine gebündelte Quermöglichkeit der

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Fußgänger (Übergang in Gruppen) und zeitgleich eine Verbesserung der verkehrlichen Sicherheit geschaffen.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau haben sich grundsätzlich für eine Errichtung von (Fußgänger-) Lichtzeichenanlagen mit Bedarfssteuerung und Dunkelschaltung ausgesprochen. Hierbei sollen die Standorte an den Kreuzungspunkten Dieselstraße und Heinrich-Hildebrand-Weg, Dieselstraße und Am Wäldchen, Beta-Straße und Heinrich-Hildebrand-Weg sowie Beta-Straße und Am Wäldchen geprüft werden.

77 9 Beschluss: 9:0

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung und Installierung von (Fußgänger-) Lichtzeichenanlagen mit Bedarfssteuerung und Dunkelschaltung an den Kreuzungspunkten Dieselstraße und Heinrich-Hildebrand-Weg, Dieselstraße und Am Wäldchen, Beta-Straße und Heinrich-Hildebrand-Weg sowie Beta-Straße und Am Wäldchen zu prüfen. Hierbei ist eine Kostenschätzung vorzulegen sowie mögliche Auswirkungen auf den Verkehr abzuwägen (Durchflussszahlen etc). Das Prüfergebnis ist dem Gremium in einer der nächsten Sitzungen erneut zur Beratung und für eine Empfehlung an den Gemeinderat vorzulegen.

Az.: 1402
1; 3

d) Errichtung eines Fußgängerüberweges an der Hofäckerallee, nahe Straßäckerallee

Die PWU-Fraktion hat mit Schreiben (Email) vom 17.02.2014 die Bitte an die Verwaltung herangetragen, bei der Verkehrsschau am 16.10.2014 die verkehrsrechtliche Situation zur Schaffung eines Fußgängerüberweges im westlichen Bereich der Hofäckerallee zu begutachtet.

Durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den Stoßzeiten sowie durch gesteigerten Fußgängerverkehr (insbesondere als Schulweg bzw. Weg von/zu den Kindertageseinrichtungen in der Straßäckerallee) ergibt sich eine starke Frequentierung an dieser Örtlichkeit.

Vor Ort diskutierten die Teilnehmer der Verkehrsschau über eine mögliche Umsetzung eines Fußgängerüberweges an dieser Örtlichkeit.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau haben sich für eine Realisierung eines Fußgängerweges ausgesprochen. Hierbei sind die bestehenden örtlichen Gegebenheiten (baulich) anzupassen. Weiter wird die Errichtung einer fahrbahnüberhängenden Beleuchtung und Beschilderung („Peitsche“) befürwortet.

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

78 9 Beschluss: 9:0

Dem Gemeinderat wird folgendes empfohlen:

An der (westlichen) Hofäckerallee vor der Einmündung zur Straßäckerallee, einen Fußgängerüberweg zu errichten. Die bestehenden örtlichen Gegebenheiten sind bei der Realisierung (baulich, z.B. Baum versetzen, Beleuchtung versetzen) anzupassen. Die Errichtung einer fahrbahnüberhängenden Beleuchtung und Beschilderung („Peitsche“) ist umzusetzen.

Az.: 1402

1; 3

e) Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum am Kriegerdenkmal

Es kann derzeit beobachtet werden, dass Fahrzeuge im Bereich des Kriegerdenkmals im Haltverbot bzw. am abgesenkten Bordstein abgestellt werden. Hierbei ist auch nicht immer eine erforderliche Durchfahrtsbreite z.B. für Rettungsdienste sichergestellt.

Von der Verwaltung wird der Vorschlag eingebracht, an dieser Örtlichkeit gehwegsbegleitende (gusseiserne) Pfosten aufzustellen. Diese Maßnahme würde nicht nur das (widerrechtliche) Abstellen von Fahrzeugen verhindern, sondern auch eine ortsgestalterische Maßnahme darstellen, die insbesondere mit dem Kriegerdenkmal harmoniert.

Ergänzend können Grüneinfassungen bzw. Pflanztröge die beabsichtigte Wirkung unterstreichen.

79 9 Beschluss: 9:0

Im Bereich des Kriegerdenkmals (Kirchenweg/Einmündung zur Münchner Str.) werden gestalterische Maßnahmen umgesetzt.

gehwegsbegleitende (Gusseiserne-) Pfosten (evtl. teilweise mit Verbindungsketten) sind zu errichten. Grüneinfassungen bzw. Pflanztröge können bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

Az.: 1402

1; 3

Erweiterung der bestehenden Energiezentrale I der GEOVOL Unterföhring GmbH; Stellungnahme im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Der Bürgermeister gibt das Schreiben vom 14.10.2014 der Regierung von Oberbayern bekannt. Die GEOVOL Unterföhring GmbH betreibt derzeit eine genehmigte Energiezentrale am Etzweg. Mit Schreiben vom 07.10.2014

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

stellte die GEOVOL einen Genehmigungsantrag nach § 4 Abs. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Erweiterung der bestehenden Energiezentrale I um einen Erdgaskessel sowie die Errichtung und den Betrieb einer neuen Energiezentrale II (EZ II) mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) auf dem Grundstück. Fl.Nr. 509/1 am Etzweg. Einlageplan sowie der Freiflächengestaltungsplan wurde dem Gremium zugestellt. Die EZ I und II liegen im Außenbereich und sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert. Für die Genehmigung ist für diesen Sachverhalt die Regierung von Oberbayern (Reg. v. Obb) zuständig. Die beteiligten Behörden und Stellen wurden von der Reg. v. Obb gebeten, im Sinne von § 10 Abs. 5 BImSchG bis spätestens 17.11.2014 eine Stellungnahme abzugeben. Die Gemeinde Unterföhring erhält als Standortgemeinde und Träger der Planungshoheit Gelegenheit, sich zu dem Vorhaben zu äußern, u.a. zu den Belangen der Gemeindeplanung, Bebauungsplanung.

80

9

Beschluss: 9:0

Der Bau-,Verkehr- und Grundstücksausschuss befürwortet die Erweiterung der bestehenden Energiezentrale I um einen Erdgaskessel sowie die Errichtung und den Betrieb einer neuen Energiezentrale II (EZ II) mit einem Blockheizkraftwerk am Etzweg. Im Flächennutzungsplan wird bei der anstehenden Änderung diese Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) ausgewiesen. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Az.: 610/3
3; GEOVOL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5; Abwägung der Anregungen im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bürgermeister erläutert den aktuellen Sachstand zum ergänzenden Verfahren für des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49b/12 wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und vom Gemeinderat der in der Sitzung vom 12.12.2013, Nr.1066, als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49b/12 ist am 12.02.2014 in Kraft getreten. Den Mitgliedern des Gremiums wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Planfassung 10.07.2014 zugestellt.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 49b/12 wurde eine Teilbaugenehmigung und eine Baugenehmigung erteilt, die von einem Nachbarn jeweils mit Anfechtungsklage nebst Eilantrag nach § 80 Abs. 5 Verwaltungs-Gerichtsordnung (VwGO) angefochten wurde. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49b/12 wurde zwischenzeitlich

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

außerdem ein Normenkontrollantrag und ein Eilantrag nach § 47 Abs. 6 VwGO eingereicht. Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung (Tektur wegen der Abstandsflächen) vom Verwaltungsgericht München (VG) mit Beschluss vom 30.10.2014 vollumfänglich genehmigt und alle Anträge der BG Oktavian GmbH abgelehnt. Nun hat der Antragsteller die Möglichkeit Beschwerde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München, einzulegen.

Aufgrund zwischenzeitlicher entstandener Bedenken zur Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.07.2014, mit Beschluss Nr. 56, beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49b/12 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu ergänzen bzw. zu ändern.

Bei der Bekanntmachung vom 18.08.2014 über das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49b/12 wurde versehentlich nicht die als Satzung beschlossene Fassung vom 12.12.2013 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt, sondern die Fassung vom 16.09.2013. Das ergänzende Verfahren soll auf Empfehlung des Rechtsanwaltes Dr. Braun, Kanzlei Lutz und Abel, München, mit Schreiben vom 04.11.2014 zur Rechtssicherheit unter Zugrundelegung der Fassung vom 12.12.2013, nochmals wiederholt werden.

Das Landratsamt München hat einer nochmaligen Auslegung nicht widersprochen. Somit entfallen die für heute angesetzten Abwägungen.

81 9 Beschluss: 9:0

Der Empfehlung des Rechtsanwaltes Dr. Braun, Kanzlei Lutz und Abel, München, vom 04.11.2014 wird gefolgt und das ergänzende Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastrasse 5, wird daher unter Zugrundelegung der Fassung vom 12.12.2013 nochmals wiederholt.

Es ist eine erneute Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, bei der ausschließlich zu den geänderten Punkten (Abstandsflächen sowie der Höhe der Einfriedung) Hinweise und Anregungen vorgenommen werden können.

Az: 610/3
3;

Antrag der ProSieben Sat.1 Media AG auf Errichtung eines Werbebanners an der Gutenbergstraße 1a

Der Bürgermeister gibt den Antrag der ProSieben Sat.1 Media AG bekannt in dem ein Großflächenbanner mit einer Fläche von ca. 7 m x 15 m an der Fassade des Gebäudes an der Gutenbergstraße 1a mit Spanngurten

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

befestigt werden soll. Die Werbung soll ca. 3 bis 4 Mal im Jahr gewechselt werden.

Der Vorsitzende bringt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 51/89 Teilflächen zwischen der Gutenbergstraße und der S-Bahnlinie, südlich der Medienallee zur Kenntnis. Hier wurde u.a. festgesetzt, dass Werbeanlagen innerhalb der Grundstücke nicht über der Traufe angebracht werden dürfen. Ebenso sind elektronische Werbeanlagen wie z.B. Schriftenlaufbänder, Projektionsflächen, Bildschirme oder blinkende Leuchtanlagen in jeder Größe unzulässig.

82 9 Beschluss: 9:0

Der beantragten Errichtung eines Großflächenbanners mit einer Fläche von ca. 7 m x 15 m an der Fassade des Gebäudes an der Gutenbergstraße 1a, der ProSieben Sat.1 Media AG wird zugestimmt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51/89 Teilflächen zwischen der Gutenbergstraße und der S-Bahnlinie, südlich der Medienallee, (z.B. keine blinkenden Leuchtanlagen, Schriftenlaufbänder etc.) sind einzuhalten.

Az: 610/3

3;

Antrag von Frau Margit Slama auf Errichtung einer Terrassenüberdachung am Germanenweg 2 und 4 im Einheimischenmodell an der Aschheimer Straße

Der Bürgermeister gibt den Antrag von Frau Margit Slama vom 02.10.2014 zur Errichtung einer Terrassenüberdachung (sog. Kaltdach) bekannt. Die Antragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt. Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Erdgeschoß-Wohnung im Germanenweg 4. Grundsätzlich wäre eine Terrassenüberdachung nach Art. 57 Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei. Der Vorsitzende bringt den rechtsgültigen Bebauungsplan Einheimischen-Modell an der Aschheimer Straße, Nr. 71/02, zur Kenntnis. In diesem sind Terrassenüberdachungen nicht festgesetzt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dieses Bauvorhaben im Wege der Genehmigungsfreistellung errichtet wurde. Gemäß Mitteilung der Antragstellerin wurde die WEG bereits davon informiert.

83 9 Beschluss: 9:0

Dem Antrag vom 02.10.2014 von Frau Slama auf Errichtung einer Terrassenüberdachung in ihrer Eigentumswohnung am Germanenweg 4, EG rechts wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass bei der Errichtung der beantragten Terrassenüberdachung keine Einhausung (offen nach allen drei Seiten) erfolgen darf. Des Weiteren sind die Maße und Flächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer BayBO (Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

30 m² und mit einer Tiefe von bis zu 3 m) einzuhalten. Auf die Nachbarteilung der WEG wird hingewiesen.

Az.: 610/3
3

Parkfriedhof an der Aschheimer Straße:

a) Festlegung des Standorts für eine weitere Urnenwand

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass die vorhandenen Urnenwände im Parkfriedhof Unterföhring (fünf Urnenwände) voll belegt sind und damit keinen Platz mehr für weitere Urnenbeisetzungen bieten. Deshalb soll eine neue Urnenwand in angelehnter halbkreisförmiger Ausführung errichtet werden. Im Haushalt 2014 wurden Haushaltsmittel für diese Maßnahme auf der Haushaltsstelle 7500.9540 für 2014 eingeplant. Der Ansatz beträgt insgesamt 70.000,00 €, er beinhaltet ebenfalls die Kosten der bereits erfolgten Pflanzmaßnahmen für die neu geschaffenen Baumbestattungen. Mit Stand 27.10.2014 steht noch ein Betrag in Höhe rund 57.000,00 € zur Verfügung.

Erste Kostenermittlungen ergeben für die Errichtung einer weiteren Urnenwand in Natursteinverblendung „Giallo Veneziano“ mit Abdecktafeln in „Rosso Balmoral“ -abhängig von der Anzahl der Urnenfächer- einen Kostenrahmen von ca. 56.000,00 € brutto (für 69 Urnenfächer) bis ca. 61.000,00 € brutto (für 76 Urnenfächer) zzgl. der Kosten für notwendige Erdarbeiten.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der großen Nachfrage und des bestehenden Bedarfs an Urnenfächern vor, die größere Variante mit insgesamt 76 Urnenfächern zu errichten, die 58 kleine Fächer für bis zu zwei Urnen und 18 große Fächer für bis zu 4 Urnen Platz bietet. Zudem schlägt sie als Standort für die neue Urnenwand den Platz gegenüber von Grabfeld II/1 (Rückseite Bauhof Unterföhring) vor. Den Mitgliedern des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses ist ein Luftbild mit Markierung des vorgeschlagenen Standorts zugestellt worden.

84 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und stimmt der Errichtung einer weiteren Urnenwand auf dem vorgeschlagenen Standort -dem Platz gegenüber Grabfeld II / 1 (Rückseite Bauhof Unterföhring)- zu.

Die neue Urnenwand soll in der Variante mit 76 Urnenfächern errichtet werden. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel (überplanmäßige Ausgabe) in Höhe von ca. 5.000,00 € brutto zzgl. der erforderlichen Erdarbeiten und Fundamente (ca. 4.000 € brutto) werden auf der Haushaltsstelle 7500.9540 genehmigt.

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Der amtierende Bürgermeister wird zur entsprechenden Auftragserteilung ermächtigt.

Az.: 5543
3.2; 3.1; 1.1; 2

b) Gestaltungsüberlegungen der Gedenktafeln für die Baumbestattung

Der Vorsitzende bringt die Beschlüsse des Gemeinderats vom 10.10.2012 (Nr. 841) sowie vom 05.02.2013 (Nr. 920) in Erinnerung, mit denen die neue Friedhofssatzung (Stand 20.02.2013) und damit die Schaffung der sog. Baumbestattung beschlossen wurden.

Die für die Baumbestattung erforderlichen Baumpflanzungen wurden im Dezember 2013 vorgenommen und an den insgesamt drei im Grabfeld II/8 gesetzten Stieleichen 36 Erdgrabstellen für bis zu 72 Urnen geschaffen.

Die Freigabe zur Nutzung für die sog. Baumbestattungen wird die Verwaltung im Frühjahr 2015 erteilen, da dann für jeden Baum grundsätzlich festgestellt werden kann, ob die jeweilige Pflanzung Erfolg hatte und damit ein Austausch eines Baumes bzw. der Bäume entbehrlich ist.

Zur weiteren Vorbereitung der Freigabe ist die derzeit noch offene Frage über die Gestaltung der Gedenktafeln für die Baumbestattung zu klären.

Die Gedenktafeln für die Verstorbenen werden bei Baumbestattungen nicht -wie bei anderen Bestattungsformen üblich- direkt an der jeweiligen Grabstelle angebracht, sondern entsprechend den grundlegenden Überlegungen zur Baumbestattung zentriert in der Nähe des Bestattungsbaumes vorgesehen.

Je Grabstelle sind bis zu zwei Beisetzungen möglich, das heißt bei den Gedenktafeln muss Platz für die Daten (mindestens Name, Vorname, Geburtsdatum, Sterbedatum) von bis zu zwei Verstorbenen geschaffen werden.

Derzeit kann an den Baumgräbern ein bereits vorliegender Gestaltungsvorschlag besichtigt werden. Hierbei handelt es sich um einen Metallbaum goldbrauner Färbung, an dem für jede bestehende Grabstelle eine Laterne (insgesamt 12 Stück) mit Eichenblattdesign angebracht ist und so die Thematik Baumbestattung gestalterisch aufnimmt.

Der Vorsitzende erinnert ergänzend an den Ortstermin vom 04.04.2014, bei dem der Gemeinderat eine Besichtigung der Baumbestattung vorgenommen hat.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst das zu verwendende Material festzulegen. Im nächsten Schritt werden dann konkrete Gestaltungsvorschläge erarbeitet und dem Gremium vorgestellt. Als Material wären aus Sicht der Verwaltung denkbar Holz, Stein oder Metall, wobei die Materialien Stein oder Metall für die Erhaltung und Pflege der Gedenktafeln auf Dauer mit weniger Aufwand

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

verbunden wären.

85 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich bezüglich der Gestaltung der Gedenktafeln für die Baumbestattung dafür aus, folgendes Material zu verwenden:

- Holz.

Dabei sind soweit möglich, ca. 5 m (Stamm bis zur Vergabelung) der zu fällenden Trauerweide am Parkfriedhof zu verwenden. Dieser ca. 5 m lange Stamm der Trauerweide ist vorerst auf Gemeindegrund zu lagern. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten und dem Gremium vorzustellen.

Az.: 5543
1, 3, 2

Bekanntgaben und Anfragen

- Frau Gemeinderätin Schödl erkundigte sich nach dem Sachstand bzgl. der Ausführung von Herrn Ersten Bürgermeister Kemmelmeyer in der Bürgerversammlung, dass Herr Weidenbusch geäußert hat, dass spätestens 2017 die ersten Schüler in das Gymnasium nach Unterföhring gehen werden.
Der Vorsitzende teilte mit, dass seitens des Kultusministeriums bzw. von Herrn Weidenbusch noch nichts vorliegt.
- Herr Gemeinderat Unterstein bitte darum, dass analog der Lindenstraße auch in Unterföhring, insbesondere im Bereich der Aschheimer Straße Piktogramme zur Geschwindigkeitsreduzierung aufgebraucht werden.
- Der Erste Bürgermeister erklärt, dass dies sukzessive im Gemeindegebiet an entsprechenden Stellen umgesetzt wird.

Der Vorsitzende schließt die heutige öffentliche Sitzung um 21:50 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

61

9

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

62

9

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

m, sowie eine Tiefgarage unter und zwischen den beiden Baukörpern geplant.

Gemäß

Wohnfläche ab 100 m² 2,0 Stellplätze

3.1

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

63

9

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

64 9

65 9

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

**5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am
05.11.2014**

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bekanntgaben und Anfragen

- Erneuerung der Stützwand an der Alten Münchner Straße,
Fertigstellung der Baumaßnahme

Die Erneuerung der Stützwand an der Alten Münchner Straße wurde am 13.05.2014 begonnen und am 19.08.2014 abgeschlossen. Anschließend erfolgte im Bereich Münchner Straße der Rückbau der Verkehrssicherung, so dass die Münchner Straße in diesem Bereich wieder 2-spurig befahrbar ist.

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die im Jahre 2012 beauftragten Straßensanierungsarbeiten, durchgeführt durch die Fa. Schelle, wurden im Bereich der Stützwand ausgelassen. Nach nun erfolgter Fertigstellung der Stützwand wurden der Asphalt-Deckenbau einschließlich Herstellung der Bordsteine durchgeführt und in der KW 37 fertiggestellt. Die Abnahme ist noch nicht erfolgt.

- Rathaus-Parkbrunnen am Feringahaus

Der Bürgermeister erinnert an die Bekanntgaben in den Sitzungen des Gemeinderates vom 12.09.2013 und im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.10.2013 und 12.06.2014.

Zwischenzeitlich wurde die Wasserzuleitung mit Absperrhahn vom Rathaus zum Brunnen neu verlegt und angeschlossen. Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe für die Anwohner im Feringahaus wurde der Brunnen mit einer Zeitschaltuhr ausgestattet. In der Zeit von 13:00 – 15:00 Uhr und 18:00 – 08:00 Uhr ist der Brunnen bis auf Widerruf ausgeschaltet.

Der Rathaus-Parkbrunnen konnte somit am 04.08.2014 wieder in Betrieb genommen werden.

- Kinder- und Jugendfarm, Hauptgebäude; Auftragsvergabe zur Errichtung der Außenanlagen

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass für die Errichtung der Außenanlagen an der Kinder- und Jugendfarm, Hauptgebäude, im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung der Auftrag an Firma Gaissmaier Landschaftsbau GmbH & Co.KG, 85356 Freising vergeben wurde.

Die Auftragssumme beläuft sich auf 28.907,48 € brutto.

- Münchner Straße (St2053)Höhe Haus Nr. 25; Überflutung bei Stark- und Dauerregen

Das Technische Bauamt, Tiefbau teilt mit, dass es an der Münchner Straße (St2053), Höhe Haus Nr. 25, nach Stark- bzw. Dauerregen immer wieder zu starken Überflutungen kommt und dies zu erheblichen Problemen im Straßenverkehr führt. Diesbezüglich wurde das Staatliche Bauamt Freising (StBaFS) informiert und aufgefordert, umgehend für Abhilfe zu sorgen. Das StBaFS hat die Sinkkästen gespült und gereinigt. Nachdem es zu keiner wesentlichen Regenwasser Ablaufverbesserung kam, wurde das StBaFS erneut aufgefordert, die Lage vor Ort zu prüfen. Mit E-Mail vom 24.07.2014 teilte das StBaFS dann mit, dass das Problem der zugewachsenen

5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 05.11.2014

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Entwässerungsleitung behoben worden sei. Zusätzlich müsste aber eine weitere Versitzgrube erstellt werden. Eine neue Versitzgrube könne erst im nächsten Jahr eingeplant werden und somit müsse man mit dem Problem noch einige Zeit „leben“. Aufgrund der häufigen Regenereignisse der letzten Zeit wurde das StBaFS erneut kontaktiert und es wurde nachgefragt, ob eine Beschilderung „Tempo 30 bei Regen“ im Bereich Münchner Straße 25 möglich sei. Ein Antwortschreiben ist noch nicht eingegangen.

Der Vorsitzende schließt die heutige öffentliche Sitzung um 21:40 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.