

**20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und
Grundstücksausschusses**
- öffentlich -

Sitzungstag:

Dienstag, 26.04.2016

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein Thomas Weingärtner Josef Ebert		

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

272 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 05.04.2016 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses zur Verfügung gestellt. 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.

AZ 024
Bauamt

273 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen können folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen werden, weil die Gründe der Geheimhaltung nicht mehr bestehen:

Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 05.04.2016, Nr. G100: Neubau Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage; Auftragsvergabe für die Elektroplanung

Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 05.04.2016, Nr. G101: Straßensanierung Siedlerstraße; Auftragsvergabe von Ingenieurleistungen

AZ 024
Bauamt

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

274 9

Verkehrsrechtliche Angelegenheiten, Einführung von Anwohnerparkausweisen in der Isarau, Föhringer Allee und Lindenstraße, Birkenstraße und Stichstraßen der Föhringer Allee (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2015, Nr. 269. Die Verwaltung beauftragte den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur Prüfung, ob und in welcher Form Anwohnerparkausweise in den Bereichen der Isarau mit den Straßenzügen Isarweg, Isaraustraße, Kanalstraße, Dammstraße, Bergstraße sowie in der Föhringer Allee ab Johanneskirchner Straße bis Straßäckerallee und der Lindenstraße ab Feldstraße bis Birkenstraße eingeführt werden können.

In der heutigen Sitzung erläutert Frau Kastrup vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München die Voruntersuchung und beantwortet die auftretenden Fragen. Die entsprechende PowerPoint-Präsentation von Frau Kastrup wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Isarweg, Kanalstraße, Dammstraße, Isaraustraße und Bergstraße

In den Straßen westlich der Münchner Straße, Isarweg, Kanalstraße, Dammstraße, Isaraustraße und Bergstraße, war an den beiden Zähltagen im Dezember kein hoher Parkdruck erkennbar. Die Tagesganglinien am Werktag deuten ebenso wie die Sonntagszählung darauf hin, dass im Wesentlichen Bewohner den Parkraum nutzen und so gut wie keine Fremdnutzer auftreten. Allerdings fanden am Tag der Werktagszählung weder Trainings- noch Turnierspiele auf den Sportplätzen an der Damm- bzw. Bergstraße statt. Die Sonderzählungen, die zur Klärung der Stellplatzsituation an Tagen mit solchen Ereignissen vorgenommen wurden, kamen zu folgenden Ergebnissen:

Der abendliche Trainingsbetrieb auf den Sportplätzen an der Dammstraße führt nur an der Dammstraße zu einer angespannten Auslastungssituation. Die anderen Straßen in diesem Bereich weisen nahezu keine Mehrbelastung auf. Die angespannte Situation in der Dammstraße ist auf einen kurzen Zeitraum, etwa zwischen 18.30 und 19.30 Uhr beschränkt, und dient erkennbar dem Abholen der jungen Sportler.

An einem Turniersamstag ist die Parkraumsituation im Zeitraum von ca. 13.00 bis 16.00 Uhr vor allem in den Straßen bzw. Straßenabschnitten im unmittelbaren Stadionumfeld sehr angespannt. Zu der nahezu vollständigen Auslastung der legalen Stellplätze kommen noch zahlreiche Falschparker hinzu. Betroffen sind vor allem die Isaraustraße, die Bergstraße und die Kanalstraße im nördlichen Abschnitt. Auch in der Dammstraße herrscht zu diesem Zeitpunkt hoher Parkdruck. Hier war aber auch schon früher, als die Jugendturniere stattfanden, eine vollständige Stellplatzauslastung zu beobachten, was verwundert, da z.B. die Stellplatzanlage neben dem Stadion zu diesem Zeitpunkt noch freie Kapazitäten hatte.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das plötzliche An- und Abschwellen der Zahl der Parkenden in eindeutigen Zusammenhang mit dem Bayernligaspiel deutet stark auf Besucher als „Fremdparker“ hin. Allerdings ist die Engpasssituation auf einen kurzen Zeitraum von ca. drei bis vier Stunden an nur 12 Tagen im Jahr beschränkt. Selbst wenn die Straßen um das Stadion herum bei den Spielen der 1. Mannschaft und die Dammstraße an Trainingsabenden durch Abholverkehr kurzzeitig stark belastet sind, lassen sich wegen der zeitlichen und räumlichen Beschränktheit der Phänomene u.E. keine Bewohnerparkausweise begründen. Zudem sind freie Stellplätze auch in diesen Engpasszeiten vielleicht nicht unmittelbar vor der Haustür, aber auf jeden Fall im Quartier immer noch vorhanden. Der Bereich der Kanalstraße vor dem Rodelhügel beispielsweise war zu keinem Zeitpunkt der Zählungen nennenswert mit Fahrzeugen belegt.

Auch im Nahumfeld des Bürgerhauses ist nicht auszuschließen (und wurde im Bereich des Isarwegs auch beobachtet), dass Besucher bei Veranstaltungen oder im Bring- und Holverkehr für die Musikschule die dortigen Stellplätze nutzen und in Konkurrenz zu Wohnanliegern treten. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieses Phänomens lässt sich daraus u.E. jedoch ebenfalls keine Empfehlung für Bewohnerparkausweise ableiten.

Föhringer Allee

Die Föhringer Allee ist sowohl sonntags als auch werktags stark bis sehr stark ausgelastet. Es gibt aber teilräumliche Unterschiede. Im nördlichen und mittleren Teil ist die Situation werktags angespannter als sonntags, hier gibt es auch Hinweise auf quartiersfremde Nutzer bzw. Nutzer, die nicht Wohnanlieger sind. In diesem Bereich werden aber Stellplätze von Bewohnern kaum nachgefragt, worauf die geringere Auslastung am Sonntag hindeutet.

Im südlichen Teil ab dem Brunnbachlweg ist hingegen der Parkdruck am Wochenende (und in den Abendstunden) höher, was darauf hindeutet, dass Engpässe vorwiegend durch die Bewohner selbst erzeugt werden. Dies gilt auch für die Wohnstraßen im Umfeld der Föhringer Allee.

Für die Föhringer Allee dürften Bewohnerparkausweise daher nur bedingt eine Entlastung bringen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass selbst im Falle der Einführung der Ausweise werktags in der Zeit von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr nicht mehr als 50% der zur Verfügung stehenden Parkflächen für die Bewohner reserviert werden dürfen.

Lindenstraße

Die Lindenstraße ist sonntagmorgens relativ stark ausgelastet (ca. 80%), werktags liegt die Auslastung hingegen in einem mittleren Bereich (rd. 65%). Der hohe Nutzungsgrad am Sonntag deutet auf Anwohner als Parkende hin. Die Auslastungswerte im Tagesgang sowie die Auswertung der Kennzeichenerfassung weisen in sechs Fällen explizit typische Bewohnerprofile auf. Die fünf Ganztagesparker lassen sich nicht eindeutig zuordnen, es könnten

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

sowohl Anwohner sein, die ihre Fahrzeuge nicht bewegen, als auch Flughafenutzer, die sehr früh einen Stellplatz belegen und sehr spät zurückkommen. S-Bahnpendler sind aufgrund der sehr langen Parkdauer eher unwahrscheinlich.

Da der Parkdruck nur in einem mittleren Bereich liegt, also immer Stellplätze in der Straße verfügbar sind und zudem der Druck durch die Bewohner selbst mit erzeugt ist, sind Bewohnerparkausweise u.E. keine adäquate Problemlösung. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung z.B. mit fünfstündiger Parkdauer könnte Flughafenutzer, sofern vorhanden, jedoch aus der Straße fernhalten.

Die Einführung von Bewohnerparkrechten ist nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO), zu § 45, Abschnitt 29 X (Bewohnerparkvorrechte) an mehrere Voraussetzungen geknüpft:

- das Fehlen von Stellplätzen auf dem privaten Grundstück
- das Vorliegen eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks
- die regelmäßig nicht ausreichende Möglichkeit, in ortüblichen fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz zu finden.

Nach den dargestellten Untersuchungsergebnissen kann die Notwendigkeit der Einführung von Bewohnerparkzonen nicht erkannt werden. Zwar hat die Erhebung kleinräumig und zeitlich begrenzte Bereiche mit erheblichem allgemeinem Parkdruck ergeben, z.B. im Stadionumfeld bei Bayernligaspielen oder an der Dammstraße bei Trainingsbetrieb. Auch mag es einzelne Grundstücke geben, auf denen Stellplätze fehlen. Dass alle drei Voraussetzungen zusammen zutreffen, ist jedoch für einen gesamten Straßenzug nie der Fall.

Beschluss: 5 : 4

Angesichts der Ergebnisse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zur Untersuchung der Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr wird grundsätzlich eine Einführung von Bewohnerparkzonen in den Bereichen des Isarweges, der Kanalstraße, Dammstraße, Isaraustraße, Bergstraße, Föhringer Allee und Lindenstraße nicht befürwortet, weil öffentlicher als auch privater Parkraum in ausreichendem Maße vorhanden ist.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, einen Eckpunktekatalog bzw. Richtlinien zur Einführung von Ausnahmegeheimungen zum zeitlich unbeschränkten Parken für Anwohner in den Bereichen der Bergstraße, Föhringer Allee und Lindenstraße in Unterföhring zu prüfen.

Nach Vorliegen der Ergebnisse, sind diese dem Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss vorzustellen.

AZ 1401, Bauamt

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

275 9

Antrag auf Vorbescheid der Grundkontor Projekt GmbH zur Nutzungs- änderung von Büro- und Verwaltungsflächen in eine gewerbliche Beherbergungsstätte "Hotel/Boardinghouse" an der Münchner Straße 12, 14 und 16

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Grundkontor Projekt GmbH, München, zur Nutzungsänderung von Büro- und Verwaltungsflächen in eine gewerbliche Beherbergungsstätte „Hotel/Boardinghouse“ an der Münchner Straße 12, 14 und 16, Fl. Nrn. 1189/40, 1189/108 und 1189/109, vom 26.02.2016, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen inkl. der beiden Aktenvermerke von den Gesprächen zwischen der Grundkontor Projekt GmbH und dem LRA München vom 04.02.2016 und vom 22.03.2016 sowie die Mail von der Verwaltung an das LRA, Frau Gehrke, vom 20.04.2016 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 1189/40 (5.756 m²), 1189/108 (5.401 m²) und 1189/109 (5.984 m²), die sowohl im aktuellen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87, Gewerbegebiet Feringastrasse.

Gemäß Antragsunterlagen wird die Nutzungsänderung von Büro- und Verwaltungsflächen in ein Hotel/Boardinghouse, mit über 780 Zimmern mit einem oder mehreren Einzelbetten (insgesamt 1.560 Betten davon 260 barrierefrei) mit einer Nettofläche von je 21 m² mit Duschbad/WC und einer Kitchenette sowie Gemeinschaftsflächen wie z.B. einer Lounge/einem Frühstücksraum vorgesehen. Das aktuelle Planungskonzept geht derzeit von ca. 780 Zimmern aus, wobei die Fläche des Dachgeschosses hier noch nicht berücksichtigt wurde.

Die Gäste des Boardinghauses sind im wesentlichen Mitarbeiter von Firmen, die über einen gewissen Zeitraum (bis zu 6 oder 9 Monate) in Unterföhring bzw. München tätig sind, dort aber keinen eigenen Hausstand gründen wollen. Daneben ist auch die Vermietung an täglich wechselnde Gäste vorgesehen. Je zwei Betten ist ein Stellplatz (insgesamt 390 Stellplätze) in der Tiefgarage vorgesehen.

Der Antragsteller bringt im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid folgende Fragestellung auf:

„Wird, wie in den Planunterlagen und in den Beschreibungen dargestellt, einer planungsrechtlichen Nutzungsänderung der drei bestehenden Gebäude Münchner Straße 16, 14, 12 „Oktavian“ von Büro/Verwaltung in ein Beherbergungsgewerbe „Hotel/Boardinghouse“ mit ca. 780 Hotelzimmern/ Apartments und ca. 1560 Betten zugestimmt?“

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass in der Vergangenheit schon mehrfach eine Nutzungsänderung von den bestehenden Büroflächen in ein Studentenwohnheim beantragt wurde und weist in diesem Zusammenhang

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

auf die Beschlüsse des Gemeinderates vom 16.01.2014, Nr. 1109, 13.02.2014, Nr. 1116, und 17.02.2016, Nr. 348, sowie auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2015, Nr. 231, hin, in denen grundsätzlich die bestehenden Immissionen und Emissionen am Standort in Frage gestellt bzw. vorab mit dem Landratsamt München seitens des Antragstellers abzuklären waren. Vor einer endgültigen Entscheidung waren diese Konfliktpunkte aufgezeigt und Lösungen vorzulegen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid der Grundkontor Projekt GmbH, München, zur Nutzungsänderung von Büro- und Verwaltungsflächen in eine gewerbliche Beherbergungsstätte „Hotel/Boardinghouse“ an der Münchner Straße 12, 14 und 16, Fl. Nrn. 1189/40, 1189/108 und 1189/109, vom 26.02.2016 zur Kenntnis und beantwortet die aufgeworfene Frage,

„Wird, wie in den Planunterlagen und in den Beschreibungen dargestellt, einer planungsrechtlichen Nutzungsänderung der drei bestehenden Gebäude Münchner Straße 16, 14, 12 „Oktavian“ von Büro/Verwaltung in ein Beherbergungsgewerbe „Hotel/Boardinghouse“ mit ca. 780 Hotelzimmern/ Apartments und ca. 1560 Betten zugestimmt?“

wie folgt:

Die Gemeinde Unterföhring hält die vorgelegte Planung an diesem Standort in dieser Ausgestaltung (1.560 Betten) für nicht ortsverträglich und lehnt diese aus ortsplanerischen Gründen ab.

AZ 6100
Bauamt

276 9 **Tekturantrag von Frau Linda Lappy und Herrn Rafael Schusterschitz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Isaraustraße 8**

Der Vorsitzende gibt den Tekturantrag von Frau Linda Lappy und Herrn Rafael Schusterschitz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Isaraustraße 8 vom 25.02.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 09.03.2016, bekannt.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 8, Fl. Nr. 1205/23 (432m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 28.05.2014, Nr. 32, mit welchem dem Bauantrag von Herrn Roland Wölfl, Kirchdorf im Wald, zu Errichtung eines Einfamilienhauses mit Fertigteilgarage an der Isaraustraße 8 vom 09.05.2014 mit folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist gemäß vorgelegter Planung nicht überschritten.
- Je neue abgeschlossene Wohneinheit unter 60m² sind 1,3 KFZ-Stellplätze, je abgeschlossene Wohneinheit über 60m² sind 1,5 KFZ-Stellplätze und je abgeschlossene Wohneinheit über 100m² sind 2,0 KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Die vorgelegten Planunterlagen sind zu überarbeiten (Garage, Stellplatz 1 und 2).

Mit Schreiben des Landratsamtes München, Frau Gehrke, vom 04.02.2016 wurde Frau Lappy und Herrn Schusterschitz mitgeteilt, dass die zuständige Bauaufsicht festgestellt hat, dass die Bauausführung in den folgenden Punkten nicht der Eingabeplanung entspricht:

- Überdachung anstelle der genehmigten Balkone
- Erweiterung der Grenzgarage sowie deren Überdachung

Die Bauausführung widerspricht insoweit der eingereichten Eingabeplanung, weshalb das Vorhaben als formell rechtswidrig zu bezeichnen ist.

Die Antragsteller planen nun im Rahmen eines Tekturantrages folgende Änderungen:

- Anbau eines ca. 8m² großen Abstellraumes an die Garage, damit Verlängerung der Garage von ca. 6m auf 9m und somit Änderung des Erdgeschoss-Grundrisses
- Wegfall des umlaufenden Balkons im Obergeschoss sowie der Terrasse auf der Garage, dafür umlaufende Überdachung der erdgeschossigen Terrasse, sowie eine Garagen- und Erkerüberdachung
- diverse Fensteränderungen am gesamten Wohnhaus, sowie am Dach, hieraus ergibt sich eine komplett geänderte Fassadengestaltung
- teilweise Änderung der innere Raumaufteilungen

Es wird außerdem auf die folgenden Grundrissänderungen hingewiesen:

- Wegfall des 2. Schornsteines
- Wegfall der beantragten Kellerfenster sowie der beantragten Kellertür und Ersatz durch zwei kleinere und einen übergroßen Lichtschacht
- Weiterführen des Kaminrohres bis in den Keller

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bezüglich der beantragten Lichtgräben erinnert der Vorsitzende an die Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.02.2015, Nr. 120, sowie vom 23.07.2015, Nr. 190. In diesen Fällen wurde einem Lichtschacht bzw. einem Lichtgraben nicht zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der beantragten Tektur von Frau Linda Lappy und Herrn Rafael Schusterschitz zur Verlängerung der Garage mit einem Abstellraum auf ca. 9m, dem Wegfall des umlaufenden Balkons im Obergeschoss sowie der Terrasse auf der Garage, dafür Errichtung einer umlaufenden Überdachung der erdgeschossigen Terrasse und einer Garagen- und Erkerüberdachung, der Änderung der inneren Raumaufteilung, sowie den diversen Fensteränderungen am gesamten Wohnhaus, sowie am Dach, zu. Darüber hinaus bleibt die bisherige Beschlusslage vom 28.05.2014, Nr. 32, aufrecht erhalten. Der Errichtung des übergroßen Lichtschachtes wird nicht zugestimmt. Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Bay-BO wird verwiesen.

AZ 6024
Bauamt

277 9

Formlose Bauvoranfrage von Frau Heidemarie Brunner zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Nelkenstraße 38

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage von Frau Heidemarie Brunner, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Nelkenstraße 38, Fl. Nr. 551, vom 21.03.2016, bekannt. Eine Grundrisszeichnung im Lageplan sowie entsprechende Varianten werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 551 (1.188 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Von der Antragstellerin wird die Errichtung eines Doppelhauses mit den Außenmaßen 11,25 m x 7,02 m oder alternativ die Errichtung eines Bungalows mit den Außenmaßen 12,80 m x 10,70 m im hinteren östlichen Grundstücksbereich geplant.

Auf dem Grundstück ist derzeit ein Einfamilienhaus in der Bauweise EG + ausgebautes DG mit den Grundrissmaßen Länge 9,00 m x Breite 8,50 m (76,50 m²) realisiert.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der formlosen Bauvoranfrage von Frau Heidemarie Brunner, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Nelkenstraße 38, Fl.Nr. 551, vom 21.03.2016, insbesondere der Errichtung eines weiteren Gebäudes im östlichen Grundstücksbereich wird mit folgenden Maßgaben grundsätzlich zugestimmt:

- Die Zufahrt zum möglicherweise entstehenden Hinterliegergrundstück muss, z.B. durch Dienstbarkeit, gesichert sein.
- Es sind folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze
 - Bei mehr als vier Wohneinheiten ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,45 der GFZ für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.
- Auf das Einfügegebot gemäß §34 BauGB wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

278 9

Formlose Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Johanneskirchner Straße 8

Der Erste Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth, vertreten durch seinen Architekten, Herrn Benedict Esche, Kollektiv A, München, eingegangen per E-Mail am 08.04.2016 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Johanneskirchner Straße 8, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen von Herrn Esche wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke an der Johanneskirchner Straße 8, Fl. Nrn. 44/13 (284m²) und 44/37 (438m²), sind im aktuellen, sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ortsübliche Geschossflächenzahl (GFZ) als Orientierungsmaß für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,45. Es besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für vier Parteien mit Größen zwischen 100m² und 120m², die Grundrisse sind so flexibel angedacht, dass das Obergeschoss später auch als einzelne Wohneinheit ausgebaut werden kann. Das Gebäude, welches ohne Keller errichtet werden soll, besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit den Maßen Länge

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

21,27m x Breite 8,56m, die Bedachung ist als Walmdach mit einer Dachgaube geplant. Weitere Angaben, wie Wandhöhen und Dachneigungen wurden noch nicht angegeben.

Nach Berechnung des Architekten vom 20.04.2016 ergeben sich folgende Werte:

Variante 1:

- 735 m² Grundfläche
- 197 m² Erdgeschoss
- 181 m² Erstes Obergeschoss
- 119 m² Dachgeschoss (Kein Vollgeschoss) 2/3 Regelung und damit nicht Bestandteil der GFZ Rechnung
- GFZ = 0,51
- GRZ = 0,27

Variante 2: alternativ kann das Erdgeschoss ohne die spitze Ecke ausgebildet werden und besitzt damit auch nur 181 m² Fläche wie das Obergeschoss

- 735 m² Grundfläche
- 181 m² Erdgeschoss
- 181 m² Erstes Obergeschoss
- 119 m² Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) 2/3 Regelung und damit nicht Bestandteil der GFZ Rechnung
- GFZ = 0,49
- GRZ = 0,25

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt zur formlosen Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth, vertreten durch seinen Architekten, Herrn Benedict Esche, Kollektiv A, München, eingegangen per E-Mail am 08.04.2016 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in beiden Varianten an der Johanneskirchner Straße 8, Fl. Nrn. 44/13 und 44/37 wie folgt Stellung:

- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Gemäß den ortsüblichen Orientierungswerten sind folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - o Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
 - o Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
 - o Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze
 - o Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

279 9

Anfrage der Stadtwerke München GmbH zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Gaußstraße

Der Bürgermeister gibt die Anfrage der Stadtwerke München GmbH zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Gaußstraße, Fl. Nrn. 1189/75 und 1189/121, vom 14.03.2016, bekannt. Die Unterlagen der Element A Architekten Partnerschaft mbH, München, vom 14.03.2016 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 1189/75 und 1189/121 (insgesamt 112.984 m², Umgriff beplante Grundstücksfläche 26.475 m²), die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr LHM ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41/86, Gebiet östlich der Staatsstraße 2088, südlich des Kraftwerks Nord, westlich der S-Bahnlinie und nördlich der Gemeindegrenze. Dieser Bebauungsplan setzt auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1189/75 und 1189/121 eine Fläche für den Gemeinbedarf Schulungseinrichtung für Feuerwehrzwecke (S) fest.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Stützpunktes für Netzmaterial mit den Maßen Länge 93,50 m x Breite 31,00 m. Gemäß vorgelegter GFZ-Berechnung des Architekturbüros Element A Architekten Partnerschaft mbH ist eine GFZ von 0,21 geplant, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 41/86 ist eine GFZ von 0,4 zulässig. Grund für die Planung ist die Verlagerung der zwei zentrumsnahen Lagerstandorte an der Hans-Preissinger-Straße 8 sowie in der Dachauer Straße 104. Diese Standorte sollen nun der Wohnbebauung dienen und zur Verringerung von Wohnungsnot im Raum München beitragen. Die Materialwirtschaft der Stadtwerke München GmbH hat die Aufgabe, das Material für den Neubau, den Betrieb und die Entstörung der Versorgungsnetze zu bevorraten bzw. bereitzustellen und einen schnellen und reibungslosen Zugriff zu gewährleisten.

Weiter teilt der Antragsteller mit E-Mailschreiben vom 13.04.2016 mit, dass die Grundstücke im Rahmen der Ausgliederung im Jahr 1998 von der Stadt München auf die Stadtwerke München GmbH übertragen wurden. Nach Mitteilung der Stadtwerke München GmbH wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Beschlussabstimmung stadintern geprüft wurde, ob es noch einen Bedarf

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

für die Feuerwehr gibt. Nach Ansicht der Antragsteller würde es wohl künftige keine Nutzung der Feuerwehr München mehr geben, da das Grundstück den Standwerken München übereignet wurde.

Beschluss: 9 : 0

Zu der Anfrage der Stadtwerke München GmbH zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Gaußstraße, Fl. Nrn. 1189/75 und 1189/121, vom 14.03.2016, bzw. der Errichtung eines Stützpunktes für Netzmaterial wird wie folgt Stellung genommen

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/86, Gebiet östlich der Staatsstraße 2088, südlich des Kraftwerks Nord, westlich der S-Bahnlinie und nördlich der Gemeindegrenze bzgl. der Nutzungsänderung von Fläche für den Gemeinbedarf Schulungseinrichtung für Feuerwehrzwecke zur künftigen Nutzung für einen Stützpunkt für Netzmaterial wird nur zugestimmt, wenn der schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Bedarf für Schulungszwecke Feuerwehr mehr vorliegt.

Weiter sind die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionen und Emissionen (Vorlage eines Schallschutzgutachtens) für die beantragte Maßnahme einzuhalten und eine Freiflächenplanung (Eingrünung, SaP etc.) mit der Gemeinde abzustimmen.

AZ 6100
Bauamt

280 9

Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet Unterföhring **(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erinnert an die Behandlung und Beratung der Thematik in der vergangenen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 15.12.2015 und erläutert dem Gremium nochmals die aktuelle Vorgehensweise der Verwaltung bezüglich der Forderung von KFZ-Stellplätzen bei Neueinreichung von Bauanträgen. Das zuständige Landratsamt München (Baugenehmigungsbehörde) teilte u. a. mit Schreiben vom 27.03.2015 mit, dass der von der Gemeinde Unterföhring vorgegebene Stellplatzschlüssel keine rechtliche Grundlage hat, da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlassen hat und die Prüfung eines etwaigen Stellplatzbedarfes daher nicht dem Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfällt.

Derzeit orientiert sich die Verwaltung an der Bekanntmachung des Staatsministeriums des Inneren aus dem Jahre 1981 sowie an der Garagen- und Stellplatzverordnung aus dem Jahre 1993.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Am 15.12.2015 sprach sich das Gremium dafür aus, dass in der Sitzung kein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst wird. Die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses wollten in ihren jeweiligen Fraktionen über diese Thematik beraten und bis Mitte Januar 2016 mögliche Anregungen und Hinweise bei der Verwaltung einreichen. Anschließend sollte in einer der kommenden Sitzungen ein seitens der Verwaltung ausgearbeiteter Gesamtentwurf vorgelegt werden. Aus der Mitte des Gremiums gingen bis dato keine Anregungen und Hinweise ein.

Seitens der Gemeinde werden derzeit im Gemeindegebiet, für Grundstücke für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der eine konkrete Festsetzung enthält, folgende Stellplätze gefordert:

Wohngebäude

Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze

Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze

Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten wurde grundsätzlich zusätzlich noch ein Besucherstellplatz gefordert

Gewerbe-/Büroflächen

Gewerbe-/Büroflächen je 35 m² Nutzfläche: 1,0 Stellplätze

Hotels/Beherbergungsbetriebe je 2 Betten; 1,0 Stellplätze

Der Entwurf der Stellplatzsatzung Unterföhring, Stand: 18.04.2016, sowie die Musterstellplatzsatzung des Bayerischen Gemeindetages und die Garagen- und Stellplatzverordnung des Staatsministeriums des Inneren vom 30.11.1993 (GaStellV) wurden den Ausschusssmitgliedern zur Verfügung gestellt. Der Entwurf der Stellplatzsatzung Unterföhring, Stand: 18.04.2016, wurde auf der Grundlage der Musterstellplatzsatzung des Bayerischen Gemeindetages erstellt.

Vor der Beschlussfassung kommt von Herrn Gemeinderat Axenbeck der Antrag auf getrennte Abstimmung zwischen § 4 Stellplatzabläse und dem generellen Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung. Über den Antrag wird abgestimmt.

Beschluss: 9 : 0

Die Abstimmung erfolgt getrennt.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Anschließend wird über den generellen Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung beschlossen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring gemäß Beilage mit Anlage (Anzahl der Stellplätze - Richtzahlliste), Stand: 18.04.2016, mit folgender Änderung zu: In § 3 Abs. 1 ist zu streichen: „und ausgewiesene offene Stellplätze“. Der Wortlaut heißt nun wie folgt: Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass die Vorgartenlinie von mindestens 5,00 m frei zu halten ist.

Die Satzung ist auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung schlägt vor § 4 der Musterstellplatzsatzung „Stellplatzablöse“ soweit zu kürzen, dass nur der folgende Satz bestehen bleibt: „Stellplätze sind nachzuweisen und können nicht abgelöst werden.“. Herr Axenbeck stellt den Antrag § 4 „Stellplatzablöse“ entsprechend der Mustersatzung komplett beizubehalten. Über den Antrag wird abgestimmt.

Beschluss: 2 : 7

Der Antrag gilt damit als abgelehnt, dem Vorschlag der Verwaltung wird gefolgt.

AZ 6100
Bauamt

Herr Gemeinderat Peischl verlässt
den Sitzungssaal um 20:12 Uhr
und kehrt um 20:14 Uhr zurück.

Grundstücksangelegenheiten:

281 9

Verpachtung von einem gemeindeeigenen Grundstück zwischen der Beta-Straße und dem Etzweg

Der Erste Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass das gemeindeeigene Grundstück zwischen der Beta-Straße und dem Etzweg (Fl. Nrn. 234/11 und 234/16) öffentlich zum 01.05.2016 ausgeschrieben wurde.

Mit der Bekanntmachung vom 23.03.2016 wurde das gemeindeeigene Grundstück ausgeschrieben.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das gemeindeeigene Grundstück mit einer Fläche von 321 m² wurde mit einer Pachtdauer von fünf Jahren und einem monatlichen Pachtzins in Höhe von 321,00 € ausgeschrieben.

Für das gemeindeeigene Grundstück ist bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist am 06.04.2016 eine Bewerbung eingegangen. Die Bewerbung wird bekannt gegeben.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bestimmt für die Vergabe des gemeindeeigene Grundstückes zwischen der Beta-Straße und dem Etzweg (Fl. Nrn. 234/11 und 234/16), mit insgesamt ca. 321 m² und einem monatlichen Pachtzins in Höhe von 321,00 € folgenden Bewerber:

– Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH, Unterföhring

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Pachtvertrag über fünf Jahre und einem monatlichen Pachtzins in Höhe von 321,00 €, abzuschließen.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich
Herr Manfred Axenbeck an der
Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 9121
Bauamt

282 9

Verpachtung von einem gemeindeeigenen Grundstück südlich der Mitterfeldallee, zwischen der Beta- und Dieselstraße zur landwirtschaftlichen Nutzung

Bei der Gemeinde Unterföhring sind Anträge eingegangen, ob für die Fl. Nr. 237 eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Derzeit wird die Fläche von der Gemeinde Unterföhring unterhalten.

Mit der Bekanntmachung vom 06.04.2016 wurde das gemeindeeigene Grundstück ortsintern ausgeschrieben.

Das gemeindeeigene Grundstück mit einer Fläche von ca. 4.500 m² wurde bis zum 31.10.2016 mit einem einmaligen Pachtzins in Höhe von 67,50 € ausgeschrieben.

Für das gemeindeeigene Grundstück sind bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist am 20.04.2016 insgesamt drei Bewerbungen eingegangen, zwei Bewerbungen wurden mit E-Mail vom 26.04.2016 zurückgezogen. Die Bewerbung wird bekannt gegeben.

20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bestimmt für die Vergabe des gemeindeeigenen Grundstückes an der Mitterfeldallee (Fl. Nr. 237), mit insgesamt ca. 4.500 m² und einem einmaligen Pachtzins in Höhe von 67,50 € folgenden Bewerber:

– Landwirtschaftsmeister Josef Frey, Unterföhring

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Pachtvertrag bis zum 31.10.2016 anzufertigen.

AZ 9121
Bauamt

283 9

Verpachtung von einem gemeindeeigenen Grundstück zwischen der Beta-Straße und dem Etzweg zur landwirtschaftlichen Nutzung

Bei der Gemeinde Unterföhring sind Anträge eingegangen, ob für die Fläche zwischen der Beta-Straße und dem Etzweg eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Derzeit wird die Fläche von der Gemeinde Unterföhring unterhalten.

Mit der Bekanntmachung vom 06.04.2016 wurde das gemeindeeigene Grundstück ortsintern ausgeschrieben.

Das gemeindeeigene Grundstück, Teilfl. aus Fl. Nrn. 229/2 und 231/2, mit einer Fläche von ca. 8.000 m² wurde bis zum 31.10.2016 mit einem einmaligen Pachtzins in Höhe von 120,00 € ausgeschrieben.

Für das gemeindeeigene Grundstück sind bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist am 20.04.2016 insgesamt drei Bewerbungen eingegangen, zwei Bewerbungen wurden mit E-Mail vom 26.04.2016 zurückgezogen. Die Bewerbung wird bekannt gegeben.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bestimmt für die Vergabe des gemeindeeigenen Grundstückes zwischen der Beta-Straße und dem Etzweg, mit insgesamt ca. 8.000 m² und einem einmaligen Pachtzins in Höhe von 120,00 € folgenden Bewerber:

– Landwirtschaftsmeister Josef Frey, Unterföhring

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Pachtvertrag bis zum 31.10.2016 anzufertigen.

AZ 9121
Bauamt

**20. Sitzung des Bau-, Verkehr- und
Grundstücksausschusses vom
26.04.2016**

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

284 9 **Bekanntgaben/Anfragen**

Es wurden keine Bekanntgaben getätigt.

Anfragen

- Frau Gemeinderätin Schödl erklärt, dass bei Sky in der Medienallee viele „Fremdparker“ stehen. Der Bürgermeister erklärt, dass hier seitens der Verwaltung Lösungsvorschläge geprüft werden.
- Frau Gemeinderätin Schödl erzählt außerdem, dass die Holzpflanzkübel in der Nelken- und Ahornstraße sehr unansehnlich aussehen. Der Vorsitzende versichert auch hier, dass die Situation seitens der Verwaltung geprüft wird.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:55 Uhr und wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt