

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

Sitzungstag:

Dienstag, 31.01.2017

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: Josef Ebert Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein Thomas Weingärtner		

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

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

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

344 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 13.12.2016 wurde den Mitgliedern zur Verfügung gestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift des Bauausschusses 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

345 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, da die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

AZ 024
Bauamt

346 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6, in der Fassung vom 18.10.2016 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 22.12.2016 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

18.10.2016 bis 22.12.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Landratsamt München - Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern
- Landeshauptstadt München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Landratsamtes München – Bauamt

Das Schreiben vom 10.11.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jetzt eine neue Nutzungsschablone verwendet. Entsprechend der Erläuterung des Planzeichens enthält die erste Zeile lediglich Bestandsangaben (=Hinweise), in der zweiten Zeile wird die maximale Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich des SO I ist die zweite Zeile nicht ausgefüllt, der Bebauungsplan enthält somit dort keine wirksame Festsetzung der maximalen Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse. Die entsprechenden Festsetzungen sind daher noch in die Planzeichnung aufzunehmen. Um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, wird empfohlen die Bestandsangaben herauszunehmen oder dafür andere Planzeichen zu verwenden, damit die Festsetzungen eindeutig von den Hinweisen zu unterscheiden sind.
2. Bei dem unter Festsetzung B) 1 aufgeführten Planzeichen ist die Bezeichnung als „Abgrenzung ... bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung“ nicht zutreffend, da das Maß der Nutzung auch die GRZ und GFZ umfassen würde, die jedoch für das Plangebiet insgesamt mit 0,91 bzw. 1,4 festgesetzt werden soll. Hier müsste es lauten „Abgrenzung ... bzgl. Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse“.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

3. Bei der Festsetzung B) 4.5 ist die Formulierung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu ergänzen: „Mit Geh- und Fahrrechtzu belastende Fläche“, da im Bebauungsplan nur die entsprechenden Flächen festgesetzt werden können, jedoch nicht die „Rechte“ selbst.
4. Nach Festsetzung F.2.1.1, zweiter und dritter Spiegelstrich, sind die Betriebstypen und Sortimente „Elektronikartikelsortimenter oder Unterhaltungselektronik (braune Ware); Textileinzelhandel, Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien“ sowohl bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² als auch bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig. Dadurch wären im Plangebiet z. B. zwei Elektroartikelsortimenter mit einer Verkaufsfläche von zusammen 2.199 m² zulässig. Dies entspricht jedoch nicht der in der Verträglichkeitsuntersuchung vom 26.09.2016 betrachteten Verkaufsfläche, dort wurde für die o.g. Sortimente eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² angesetzt. Laut Festsetzung F.2.1.1, dritter Spiegelstrich, sind auch die Sortimente „Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren“ bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig, die jedoch in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht betrachtet wurden. Für den nach F.2.1.1, vierter Spiegelstrich, zulässigen Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 460 m² enthält die Festsetzung keine Sortimentsangaben. Wir bitten daher um Überprüfung der Festsetzung und Abstimmung der Sortimente und Verkaufsflächen mit der Regierung von Oberbayern.
5. Nochmalige Überprüfung der Festsetzung F.2.1, letzter Satz, wonach Einzelhandelsnutzungen auch im Untergeschoss zulässig sein sollen. Nach der Darstellung des 1. Untergeschosses im Vorhaben- und Erschließungsplan ist dieser Bereich u.E. ausschließlich als Tiefgaragenfläche vorgesehen.
6. Wie aus den Ansichten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkennbar ist, hat der im Bestand vorhandene turmartige Bereich mit Flachdach eine höhere Wandhöhe als 18 m. Für diesen Bereich müsste daher noch die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt werden.
7. In Festsetzung F.2.6 wird jetzt ein Mindestbestand der möglichen Einfriedungen zur Feringastrasse von 11,50 m geregelt. In diesem Bereich sind jedoch Stellplätze vorgesehen, die im Falle einer, der Festsetzung entsprechenden, Einfriedung nicht anfahrbar wären.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf für die in der Begründung (Punkt 4.7) genannten Werbepylone, bisher keine entsprechende Festsetzung enthält. Wenn diese zugelassen werden sollen, müsste dies noch in Festsetzung F.7 geregelt werden.
9. Für den Hinweis C) 4. und in der Planzeichnung sollte das Planzeichen „St“ verwendet werden, da es sich um Stellplätze auf dem privaten Grundstück handelt (vgl. Nr. 15.3 der Anlage PlanzV).

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

10. Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandene Altlastenverdachtsfläche ist das Wasserwirtschaftsamt München im Verfahren zu beteiligen.
11. Um Überprüfung der Angaben im Verkehrsgutachten vom Oktober 2016 wird gebeten: In der Tabelle auf Seite 2, Zeile 1), ist die Angabe „bleibt“ nicht nachvollziehbar, u.E. müsste hier die bisherige Verkaufsfläche festgesetzt werden. Auf Seite 14 stimmen die Zahlen in Abb. 2 nicht mit den im nachfolgenden Text überein.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Die Bestandsangaben in der Nutzungsschablone (bisher erste Zeile) werden herausgenommen. Die bisher zweite Zeile wird zur ersten Zeile. Dort werden die in den Gebieten SO I bis SO III jeweils maximal zulässigen Wandhöhen sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Gebiet SO I wird außerdem die maximal zulässige Firsthöhe aufgenommen.

Zu 2

Bei der Festsetzung unter B 1) werden die Ausführungen „Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung“ ersetzt durch „Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche bzgl. der maximal zulässigen Wandhöhe und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse“.

Zu 3

Bei der Festsetzung B) 4.5. wird die Formulierung wie folgt ergänzt:
„Mit Geh- und Fahrrecht ... zu belastende Fläche.“

Zu 4

Die Festsetzungen wurden mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. In der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 22.12.2016 wurde bestätigt, dass die landesplanerische Raumverträglichkeit selbst für den Fall des Vorliegens eines Einkaufszentrums oder einer Agglomeration gewährleistet ist. Als Gesamtergebnis wurde festgehalten, dass die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Zu 5

Das 1. UG dient neben der Unterbringung von Tiefgaragenplätzen als Zugangsbereich zum EG. Insoweit soll es möglich sein, im 1. UG Einkaufswagen unterzubringen und im Bereich des Zugangs einzelne Waren auszustellen. Da nicht auszuschließen ist, dass dies als Teil der Einzelhandelsnutzung angesehen wird, ist eine entsprechende Festsetzung für das UG erfolgt. Dies wird in der Legende zum Vorhaben und Erschließungsplan entsprechend erläutert.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 6

Die Wandhöhe zum turmartigen Vorbau wird im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 21,0 m ergänzt und wird als First III bezeichnet. Unter 2.3. der textlichen Festsetzungen wird am Ende Folgendes ergänzt:

„Abweichend von der Festsetzung der Wandhöhe in der Nutzungsschablone im SO I ist im Bereich des turmartigen Vorbaus mit Flachdach an der Nordwestecke eine Wandhöhe von 21,0 m (Flachdach) zulässig (maßgeblich ist die Darstellung des Gebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan, bezeichnet als First III).“

Bei der Bestandsvermessung wurde festgestellt, dass der Fertigfußboden nicht bei 510,93 üNN, sondern auf 510,99 ü.NN liegt. Dies wird jeweils entsprechend korrigiert.

Zu 7

Es ist sichergestellt, dass die vorgesehenen Stellplätze angefahren werden können.

Zu 8

Unter F. 7 erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Hinweisschildern (Werbepylonen).

Zu 9

Das in dem Hinweis C) 4. verwendete Planzeichen „[P]“ wird durch das Planzeichen „St“ ersetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Zu 10

Das Bestandsgebäude bleibt bestehen. Es finden mithin keine Eingriffe in den Boden statt. Hinweise zu Altenlastenverdachtsflächen sind damit nicht erforderlich. Darüber hinaus wurde das Wasserwirtschaftsamt München im Verfahren beteiligt.

Zu 11

Im Verkehrsgutachten vom Oktober 2016 wird auf der Seite 2 zum Lebensmittelvollsortimenter ausgeführt „bleibt“. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Verkaufsfläche – wie in der vorausgegangenen Untersuchung – bei max. 1.600 m² bleibt. Die Zahlen auf Seite 14 in der Abb.2 und die Zahlen im nachfolgenden Text werden aufeinander abgestimmt. Am Ergebnis des Verkehrsgutachtens ändert sich nach Maßgabe der Stellungnahme des Gutachterbüros vom 02.01.2017 nichts.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 21.11.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

„Der vom Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vorgeschlagene und in den Hinweisen unter G. 3 „Immissionsschutz“ aufgenommene Text der Satzung ist etwas kurz geraten. So wie der Hinweis unter G. 3.1 jetzt abgefasst ist, dürfte jedes Vorhaben bzw. jede Nutzungsänderung die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte für sich allein ausschöpfen, das ist im Blick auf eine Konfliktvermeidung nicht zielführend und entspricht auch nicht den fachlichen Lärmschutzregeln (z.B. TA Lärm). Wichtig ist, dass wenn ein Vorhaben (welches selbst Lärm emittiert) ansteht, jeweils die vorherrschende Lärmbelastung berücksichtigt wird (schalltechnische Untersuchung). Es wird geraten, entweder den Hinweis unter G. 3.1 dahingehend zu ergänzen, oder zumindest auf Nr. 4.8 „Immissionsschutz“ der Begründung zu verweisen, dort ist der Passus mit den „vorhandenen Vorbelastungen“ noch enthalten.“

Beschluss: 9 : 0

Der Hinweis unter G.3.1 wird wie folgt gefasst:
„Im Rahmen durchzuführender Baugenehmigungsverfahren ist schallschutztechnisch zu prüfen und nachzuweisen, dass das jeweils zugelassene Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen auslöst.“

Landratsamt München – Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 25.11.2016 wird bekannt gegeben, in dem keine Einwände vorgebracht werden, wenn die näheren gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Landschafts-, Emissions-, Lärm- und Denkmalschutzes Beachtung finden.

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

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 22.12.2016 wird bekannt gegeben.

In der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird festgehalten, dass die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Mit Verkehrsgutachten vom Oktober 2016 der Firma Lang + Burkhardt wurde ermittelt, dass die durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehre über die vorhandenen Erschließungsstraßen

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

leistungsfähig abgewickelt werden können. Das Verkehrsgutachten soll auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt und mit der Genehmigungsbehörde entsprechend abgestimmt werden.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Landeshauptstadt München

Das Schreiben vom 21.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

„Das Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Bereiche in Unterföhring und die der (angrenzenden) Gemeinden im sonstigen Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Das Gutachten in der vorgelegten Form ist keine geeignete Beurteilungsgrundlage, um für die kurzfristigen Sortimente den Ausschluss schädlicher Auswirkungen zu widerlegen.

a) Einzugsgebiet (Ziffer 4.1, S. 13)

Die definierten Einzugsgebiete sind für die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren nicht sachgerecht.

Das Gutachten berücksichtigt nicht, dass Lebensmittel und Drogeriewaren zu den kurzfristigen Bedarfen zählen, für die i.d.R. ein deutlich geringerer Einzugsbereich zugrunde gelegt werden sollte als für Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Textilien, Unterhaltungselektronik etc.). In der Regel werden für kurzfristige Bedarfe eine Wegzeit bis zu 10 Minuten und für mittelfristigen Bedarf eine Wegzeit bis zu 25 Minuten angenommen. Der Bereich für eine Umsatzumlenkung für das Sortiment des kurzfristigen Bedarfs verkleinert sich in Folge dessen. Der im Gutachten angesetzte Nahbereich für Lebensmittel, der nur das Gemeindegebiet Unterföhrings umfasst, wird der besonderen Lage der Planung an der Stadtgrenze Münchens und der unmittelbaren Nähe der o.g. zentralen Bereiche der Stadt München nicht gerecht. Die Ortsteile der Stadt München, die von schädlichen Auswirkungen betroffen sein könnten, befinden sich teilweise näher am Projektstandort als Ortsteile von Unterföhring. Hier sollte für ein nachvollziehbares Bild die Isochronen-Methode angewendet werden.

Geht man für das Sortiment des kurzfristigen Bedarfs von einer Entfernung von 10 Minuten mit dem Auto vom Planstandort aus, so ergibt sich etwa ein Einzugsgebiet, das die Gemeinde Unterföhring und den Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann und den Stadtbezirk 13 – Bogenhausen umfasst. Eventuelle „Mitnahmeeinkäufe“ aus weiter entfernten Gemeinden, die evtl. auf Grund des geplanten Sortiments des mittelfristigen Bedarfs und dem bestehenden attraktiven Angebot zustande kommen, sind durch die hoch angesetzten Streuumsätze von 15 % des erwarteten Umsatzes berücksichtigt. Für das geplante Sortiment des mittelfristigen Bedarfs

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ergibt sich ein größerer Umgriff als das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (Abb. 5, S. 13). Bei der Betrachtung der Wettbewerbssituation (S. 16) und in Folge dessen auch der Umsatzumlenkung (S.22ff), befinden sich die betrachteten Gemeinden und die zentralen Bereiche der Stadt München in diesem Umgriff. Die dargestellte Wettbewerbssituation ist nachvollziehbar.

- b) Kaufkraftkennziffer
Die gemittelte Kaufkraftkennziffer für alle Gemeinden erscheint zu pauschal. Es wird eine Unterscheidung der Kaufkraft bzw. der Kaufkraftkennziffer der jeweiligen untersuchten Gemeinden und der untersuchten Gemeindeteile der Stadt München empfohlen.
- c) Aktuelle Wettbewerbssituation (Tab. 5 u. Tab 6)
Bei der Umsatzerwartung für die Fachmarktf Flächen (Tab. 2, S. 8) wird in die jeweiligen Sortimente des Vorhabens getrennt, insbesondere für den Supermarkt, dessen Lebensmittelsortiment und Drogeriesortiment getrennt betrachtet werden. Bei der Untersuchung der Zentrenverträglichkeit (Ziff. 5, S. 22) wird bei den jeweiligen kritischen Umsatzumlenkungen dann nachrichtlich erwähnt, dass die jeweiligen Sortimente Teilsortimente eines größeren Anbieters sind (z. B. Heimtextilien und IKEA, S. 26). Interessant und besser nachvollziehbar wäre in diesem Zusammenhang eine Darstellung der Sortimentsangebote und der vorhandenen Verkaufsflächen in den jeweiligen untersuchten Gemeinden und deren zentralen Bereichen.
- d) Ungedecktes Umsatzpotenzial (Ziffer 4.5, Tab. 8)
Es ist nicht ersichtlich, wie das Umsatzpotential ermittelt wurde.
- e) Zentrenverträglichkeit
Es wird auf die Einwände unter „Einzugsgebiet“ verwiesen. In der Konsequenz erscheint die Berechnung der Verträglichkeit mit einer Umsatzverteilung auf 35 Standorte mit bis zu 20 km nicht tragfähig.“

Die Stellungnahme der LHS München wurde der Firma CIMA Beratungs+Management GmbH weitergeleitet. Die Firma CIMA Beratungs+Management GmbH hat die gewonnenen Ergebnisse mit der vorliegenden Stellungnahmen vom 11.01.2017 ausdrücklich bestätigt. An der Richtigkeit der von der Firma CIMA Beratungs+Management GmbH gewonnenen Ergebnisse bestehen gemäß dem Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Dr. Braun vom 16.01.2017 keine Zweifel.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 07.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

„Hinsichtlich der Ausweisung des o.g. Sondergebiets für den 1.600 m² Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittelmarkt besteht Einverständnis.

Bei der geplanten 1.400 m² großen Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Haus- und Heimtextilien oder Bettwaren, ist die Fläche der einzelnen Branchen nicht abgegrenzt. Ohne Festsetzung der Verkaufsflächen bei den einzelnen Sortimenten lässt sich daher keine Aussage über deren landesplanerische/städtebauliche Auswirkungen machen. Eine diesbezügliche Festsetzung halten wir für dringend erforderlich.

Auch wenn dargelegt wird, dass kein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO entsteht, wird hier das Entstehen einer Handelsagglomeration mit insgesamt 4500 m² Verkaufsfläche gesehen. Es ist nicht nachvollziehen, weshalb die Ausführungen, die nachweisen sollen, dass kein Einkaufszentrum entsteht, dazu dienen soll, das Nicht-Vorhandensein einer Agglomeration zu erklären.

Von daher wir die bisherige Position aufrechterhalten, dass eine landesplanerische Überprüfung der geplanten Verkaufsflächen erfolgen muss.“

In der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 22.12.2016 wird bestätigt, dass die landesplanerische Raumverträglichkeit selbst für den Fall des Vorliegens eines Einkaufszentrums oder einer Agglomeration gewährleistet ist. Es bedarf daher keiner weitergehenden Untersuchung, ob hier eine Agglomeration vorliegt.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 21.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

„Laut Einzelhandelsgutachten spielen die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Ortszentrum von Unterföhring bereits „eine deutlich untergeordnete Rolle“ und stellen nur eine „rudimentäre Versorgung“ sicher (Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Unterföhring, Feringastrasse der CIMA Beratung + Management GmbH, September 2016; S. 12). In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die derzeit noch vorhandenen Nahversorgungsstrukturen im Ortszentrum durch das Planvorhaben gefährdet werden können, da eine Umlenkung der Kaufkraftströme nicht auszuschließen ist. Damit geht ein

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

erhöhtes Risiko einher, die wohnortsnahen Versorgungsstrukturen mit Produkten des täglichen Bedarfs sowie Ausbildungs- und Arbeitsplätze in den ansässigen Handwerksbetrieben zu verlieren.“

Erläuterung:

Die Firma CIMA Beratung + Management GmbH hat die gewonnenen Ergebnisse ausdrücklich bestätigt. An der Richtigkeit der von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH gewonnenen Ergebnisse bestehen gemäß dem Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Dr. Braun vom 16.01.2017 keine Zweifel.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 07.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

„Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. stimmt der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6 unter folgenden Anmerkungen zu:

12. Solarthermie und Photovoltaikanlage

Der BN regt die Anbringung einer Photovoltaik- und Solarthermieranlage auf den Gebäuden an, um diese für eine nachhaltige Strom- und Wärmergewinnung für das neu entstehende Einkaufszentrum zu nutzen.

13. Fassaden- und Dachbegrünung

Der BN fordert das Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung auszustatten. Diese haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima und auf die generelle Luftqualität. Außerdem dienen sie dem Schallschutz sowie dem Wärmeschutz im Sommer und der Wärmedämmung im Winter. Da es in städtischen Gebieten im Allgemeinen an Grünflächen mangelt, sind Fassaden- und Dachbegrünung im Zuge der prognostizierten Auswirkungen des Klimawandels auf das Stadtklima eine wichtige Anpassungsstrategie.“

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Da nur eine Umnutzung eines Bestandsgebäudes erfolgt, ist es nicht angezeigt, dem Bauherrn die geforderten Vorgaben aufzuerlegen. Soweit der Bauherr den Anregungen des Bund Naturschutz freiwillig nachkommt, wird dies begrüßt. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 01.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

„Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“

Die Vorgaben werden – soweit erforderlich - bei der Bauausführung beachtet.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 13.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

„Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.“

Die Vorgaben werden – soweit erforderlich - bei der Bauausführung beachtet.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 18.10.2016, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der FeringasträÙe 6, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Auf den Gemeinderatsbeschluss vom 10.11.2016, Nr. 478, wird hingewiesen, indem dem entsprechenden Durchführungsvertrag zugestimmt wurde.

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der FeringasträÙe 6, in der Fassung vom 18.10.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 31.01.2017.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 31.01.2017, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Das Verfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.

AZ 6100
Bauamt

347 9 **Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Aufgrund der zu kurzfristig zugestellten und sehr umfangreichen Unterlagen sah sich das Gremium in der heutigen Sitzung nicht in der Lage einen Beschluss zu fassen. Der Tagesordnungspunkt wurde aus diesem Grund abgesetzt und wird in der Sitzung des Bauausschusses im Februar erneut zur Entscheidung vorgelegt.

AZ 6100
Bauamt

348 9 **Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße, in der Fassung vom 20.06.2016 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt München – Bauen
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

Landratsamtes München – Bauen

Das Schreiben vom 11.01.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Planzeichnung ist noch mit einer Maßangabe und einem Nordpfeil zu versehen.
2. Um Überprüfung der in der Begründung, vor Punkt 1 genannten Flurnummern wird gebeten. Diese wurden möglicherweise nicht vollständig aufgelistet, es fehlen z.B. die Fl.Nrn. 186/2 und 186/14.
3. Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung überschneidet sich zum Teil mit dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Baulinienplan Nr. 12/59, der sich z.Zt. ebenfalls im Verfahren befindet; dies sollte in der Begründung noch erwähnt werden.
4. In Punkt 8, Satz 1 der Begründung muss es „...gemäß § 2 Abs. 4 BauGB...“ lauten.
5. In Punkt 8, 2. Absatz, letzter Satz der Begründung sollte noch ergänzt werden, dass sich der Bebauungsplan für die Ortsmitte bereits in Aufstellung befindet.
6. Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Im Hinblick darauf ist das Wasserwirtschaftsamt München im Aufstellungsverfahren zu beteiligen und eine Aussage zu evtl. Altlasten in die Begründung aufzunehmen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Die Planzeichnung wird mit einer Maßangabe und einem Nordpfeil versehen.

Zu 2

Der Geltungsbereich wird um die Fl. Nrn. 186/2 und 186/14 ergänzt.

Zu 3

In der Begründung wird auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße hingewiesen, da sich die Geltungsbereiche beider Aufhebungssatzungen teilweise überschneiden.

Zu 4

Punkt 8, Satz 1 der Begründung wird wie folgt geändert: „...gemäß § 2 Abs. 4 BauGB...“

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Zu 5

In Punkt 8, 2. Absatz, letzter Satz der Begründung wird ergänzt, dass sich der Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte bereits in Aufstellung befindet.

Zu 6

Das Wasserwirtschaftsamt München wird im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 09.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Betriebe im Plangebiet hinsichtlich ihrer Standortsicherheit bzw. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ebenso ist dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den geplanten Nutzungen entstehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Weiteres Vorgehen

Der Planentwurf zur Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße, in der Fassung vom 20.06.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen.

Als nächster Verfahrensschritt ist das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Im Rahmen der Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße ist ein weiteres Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 31.01.2017.

AZ 6100
Bauamt

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

349 9

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße, in der Fassung vom 20.06.2016 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

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

Landratsamtes München – Bauen

Das Schreiben vom 12.01.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

7. Die Planzeichnung ist noch mit einer Maßangabe und einem Nordpfeil zu versehen.
8. Um Überprüfung der in der Begründung, vor Punkt 1 genannten Flurnummern wird gebeten. Diese wurden möglicherweise nicht vollständig aufgelistet, es fehlen z.B. die Fl. Nrn. 187 TF und 187/15 TF im nördlichen Bereich.
9. Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung überschneidet sich zum Teil mit dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Baulinienplan Nr. 21, der sich z.Zt. ebenfalls im Verfahren befindet; dies sollte in der Begründung noch erwähnt werden.
10. In Punkt 3 der Begründung müsste der letzte Absatz herausgenommen werden, da er sich auf die Aufhebungssatzung für den Baulinienplan Nr. 21 bezieht.
11. In Punkt 8, Satz 1 der Begründung muss es „...gemäß § 2 Abs. 4 BauGB...“ lauten.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

12. In Punkt 8, 3. Absatz, Satz 2 der Begründung sollte noch ergänzt werden, dass sich der Bebauungsplan für die Ortsmitte bereits in Aufstellung befindet.
13. Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Im Hinblick darauf ist das Wasserwirtschaftsamt München im Aufstellungsverfahren zu beteiligen und eine Aussage zu evtl. Altlasten in die Begründung aufzunehmen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Die Planzeichnung wird mit einer Maßangabe und einem Nordpfeil versehen.

Zu 2

Der Geltungsbereich wird um die Fl. Nrn. 187 TF und 187/15 TF ergänzt.

Zu 3

In der Begründung wird auf die Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße hingewiesen, da sich die Geltungsbereiche beider Aufhebungssatzungen teilweise überschneiden.

Zu 4

Der letzte Absatz unter Punkt 3 der Begründung wird ersatzlos gestrichen.

Zu 5

Punkt 8, Satz 1 der Begründung wird wie folgt geändert: „...gemäß § 2 Abs. 4 BauGB...“

Zu 6

In Punkt 8, 3. Absatz, Satz 2 der Begründung wird ergänzt, dass sich der Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte bereits in Aufstellung befindet.

Zu 7

Das Wasserwirtschaftsamt München wird im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Landratsamtes München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Das Schreiben vom 11.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem aus naturschutzfachlicher Sicht bedauert wird, dass für den südlichen Planungsbereich kein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der die städtebauliche Ordnung steuert. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Vorhaben, deren Zulässigkeit sich aus § 34 BauGB begründet, die artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen nach §§ 44 ff. BNatSchG zu

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

beachten sind. Dies gilt bereits für den evtl. erforderlichen Abbruch von Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse, etc.).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zu gegebener Zeit ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 09.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Betriebe im Plangebiet hinsichtlich ihrer Standortsicherheit bzw. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ebenso ist dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den geplanten Nutzungen entstehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Weiteres Vorgehen

Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße, in der Fassung vom 20.06.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen.

Als nächster Verfahrensschritt ist das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße, in der Fassung vom 20.06.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Es ist ein weiteres Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 31.01.2017.

AZ 6100
Bauamt

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

350 9 **Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Kapazitätserweiterung der mechanisch-biologischen Kläranlage an der Birkenhofstraße 15**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Kapazitätserweiterung der mechanisch-biologischen Kläranlage an der Birkenhofstraße 15, Fl. Nrn. 582, 877/2 und 881, vom 21.12.2016 bekannt. Die Planzeichnungen der Ingenieurplanungsgruppe Dünser, Aigner und Kollegen, München, vom 16.12.2016, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 582, 877/2 und 881 (insgesamt 52.559 m²), die im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wertstoffsammelstelle Bauhof ausgewiesen sind, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Betriebe der Abwasserwirtschaft privilegiert.

Gegenstand des vorgelegten Bauantrages sind die Sanierung des bestehenden Faulbehälters sowie der Energie- und Maschinengebäude, der Rückbau des bestehenden Filtratspeichers, der Rückbau und Wiederaufbau der P-Fällung und der Gasfackel, der Umbau des Belebungsbeckens 2 sowie der Neubau Belebungsbecken 1, Nachklärbecken 2, Prozesswasserspeicher, Faulschlamm-puffer, Faulschlamm-pumpwerk, Verteilerbauwerk Nachklärbecken, Regelschacht Nachklärbecken 2, Schlamm-entwässerung, Solare Trocknung und Co-Substrat Speicher.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass der westliche Grundstücksbereich als Feuerwehrrübungsplatz genutzt wird. Nördlich grenzt die Autobahn A99 an und im südlichen Bereich befindet sich die Kleingartenanlage.

Die Birkenhofstraße ist als öffentlicher Feldweg gewidmet. Die erforderliche Nachbarbeteiligung wird durchgeführt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Kapazitätserweiterung der mechanisch-biologischen Kläranlage an der Birkenhofstraße 15, Fl.Nrn. 582, 877/2 und 881, vom 21.12.2016, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Immissions- und Emissionswerte sind einzuhalten (insbesondere Schall und Geruch).
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

351

9

Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Realisierung der Ortsrandeingrünung am Etzweg

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Realisierung der Ortsrandeingrünung am Etzweg, Fl. Nrn. 239/2, 240/4, 240/6, 241/5, 242/4, 243/3, 244/4 und 245/2, vom 15.12.2016 bekannt. Die Planzeichnung der Landschaftsarchitekten BDLA und Stadtplaner Wankner und Fischer, Eching/Günzenhausen, vom 14.12.2016, wird dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 239/2, 240/4, 240/6, 241/5, 242/4, 243/3, 244/4 und 245/2 die im rechtskräftigen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen sind, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 83/16, Ortsrandeingrünung am Etzweg, in Aufstellung. Der Bürgermeister teilt hierzu mit, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB bis 23.01.2017 andauerte und der entsprechende Abwägungs- und vorberatende Satzungsbeschluss voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefasst wird.

Der Bauantrag beinhaltet einen Aussichtshügel, eine Ballspielwiese, eine Blumenwiese, einen Walker-Parkour, ein Feuchtbiotop samt Quellaustritt, Ausgleichsflächen, eine Hundewiese sowie einen Trimm-Dich-Pfad mit 10 Stationen. Darüber hinaus sind die Ost-West-Verbindungen sowie Nord-Süd-Verbindungen sowie die geplanten Bepflanzungen aufgezeigt. Die Haupteerschließungswege werden asphaltiert, die übrigen Wege in wassergebundener Bauweise erstellt.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Planreife gemäß § 33 BauGB noch nicht erreicht ist und auch die Kriterien für die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO derzeit noch nicht erfüllt sind.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Realisierung der Ortsrandeingrünung am Etzweg, Fl.Nrn. 239/2, 240/4, 240/6, 241/5, 242/4, 243/3, 244/4 und 245/2, vom 15.12.2016, wird zugestimmt.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, dass der Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO zu behandeln ist und dem Landratsamt München zur Kenntnisnahme vorgelegt wird.

AZ 6100
Bauamt

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

352 9 **Bauantrag der ProSiebenSat.1 Media SE zur Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus an das bestehende Bürogebäude an der Medienallee 4**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der ProSiebenSat.1 Media SE, Unterföhring, zur Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus an das bestehende Bürogebäude an der Medienallee 4, Fl. Nr. 191/0, vom 12.12.2016 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros ibt GmbH, Aschheim, vom 12.12.2016 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 191/0 (5.822 m²), welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der Bebauungsplan Nr. 21, für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße, welcher derzeit aufgehoben wird.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus mit den Maßen 24,04 m Länge x 5,26 m Breite x 3,35 m Höhe. Gemäß vorgelegter Berechnung des Architekturbüros ibt GmbH vom 12.12.2016 erhöht sich die GFZ von 2,18 auf 2,20 bei gleichbleibender GRZ von 0,56.

Gemäß vorgelegter Betriebs- und Nutzungsbeschreibung vom 10.01.2017 sieht das Medienunternehmen ProSiebenSat.1 Media SE aus sicherheitstechnischen Gründen, die aktuelle Lage betreffend und aus der Historie heraus, dringenden Handlungsbedarf die Unternehmensräumlichkeiten gegen Angriffe von außen zu schützen. Die beiden Objekte Medienallee 4 und Medienallee 6 werden daher als gemeinsam genutzter Campus baulich mit einer Umzäunung mit einer Höhe von 1,80 m abgesichert. Um eine gründliche Personenkontrolle von Besuchern, Lieferanten und Mitarbeitern gewährleisten zu können, ist daher aus Platzgründen eine Erweiterung des Bestandgebäudes der Medienallee 4 notwendig.

Der Vorbau dient als Pufferzone, um die zu sichernden Innenräume zu schützen, und sieht einen Windfang, Empfangsbereich zur Anmeldung, Personen- und Gepäckkontrolle mittels Gepäckscanner sowie Metalldetektor, Zugangskontrollen mit Hilfe von Kartenlesern und Vereinzelungsanlagen sowie einen Wartebereich für Besucher vor.

Auf die Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der ProSiebenSat.1 Media SE, Unterföhring, zur Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus an das bestehende Bürogebäude an der Medienallee 4, Fl. Nr. 191/0, vom 12.12.2016 wird mit folgenden Maßgabe zugestimmt:

- Durch die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus dürfen keine zusätzlichen Büroflächen entstehen. Der Vorbau darf ausschließlich als Sicherheits- und Abwicklungsbereich genutzt werden.
- Der geringfügigen Überschreitung der GFZ von 0,02 wird zugestimmt.

AZ 6100
Bauamt

353 9

Bauantrag von Frau Daniela Brunner und Herrn Stephan Rothe zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Nelkenstraße 38

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Daniela Brunner und Herrn Stephan Rothe, Unterföhring, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Nelkenstraße 38, Fl. Nr. 551/17, vom 27.12.2016 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Weinmann, Wasserburg, vom 27.12.2016 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 551/17 (635 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen 11,00 m Länge x 8,50 m Breite x 7,70 m Firsthöhe. Das Dach wird dabei als Satteldach mit einer Neigung von 20° ausgeführt. Des Weiteren ist eine Grenzgarage mit einem Flachdach mit den Maßen 6,00 m Länge x 6,00 m Breite x 2,82 m Höhe vorgesehen. Vor der Garage liegt ein weiterer Stellplatz. Mit der Realisierung der Baumaßnahme werden gemäß vorgelegter Berechnung des Architekten Herrn Weinmann vom 27.12.2016 auf dem Grundstück eine GFZ von 0,30 und eine GRZ von 0,22 umgesetzt. Eine Unterkellerung ist nicht geplant.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die Zufahrt zum entstandenen Hinterliegergrundstück durch Dienstbarkeit gesichert wurde und sämtliche Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Außerdem wird auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016, Nr. 277, hingewiesen, in dem der entsprechenden formlosen Bauvoranfrage grundsätzlich zugestimmt wurde.

Auf die Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Daniela Brunner und Herrn Stephan Rothe, Unterföhring, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Nelkenstraße 38, Fl. Nr. 551/17, vom 27.12.2016, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, 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

AZ 6100
Bauamt

354 9

Bauantrag von Herrn Thomas Peischl zur Errichtung einer Dachgaube am Wohngebäude an der Lindenstraße 10

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Thomas Peischl, Unterföhring, zur Errichtung einer Dachgaube am Wohngebäude an der Lindenstraße 10, Fl. Nr. 546/2, vom 09.01.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Bauingenieurs Peter Schütz, München, vom 03.01.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 546/2 (655 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Baumaßnahmen richten sich demnach nach § 34 BauGB.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Dachgaube an der nördlichen Grundstücksseite mit den Maßen 2,00 m Breite x 2,20 m Höhe. Die Ausführung soll als stehende Gaube erfolgen.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass bereits eine Baugenehmigung für eine Dachgaube an der Lindenstraße 10 vom 07.10.1977 vorliegt. Diese kam nicht zur Ausführung, so dass die Geltungsdauer der Baugenehmigung von vier Jahren zwischenzeitlich abgelaufen ist.

Weiter weist der Bürgermeister daraufhin, dass in der näheren Umgebungsbebauung bereits Dachgauben realisiert wurden.

Auf die Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Thomas Peischl, Unterföhring, zur Errichtung einer Dachgaube am Wohngebäude an der Lindenstraße 10, Fl. Nr. 546/2, vom 09.01.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

355 9

Antrag auf Vorbescheid der Firma Hinterberger Rolle GbR zum Neubau eines Wohngebäudes mit Gewerbe und Tiefgarage an der Bahnhofstraße 18

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma Hinterberger-Rolle GbR, Eggenfelden, zum Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbe und Tiefgarage an der Bahnhofstraße 18, Fl. Nr. 200, vom 23.12.2016, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Lepel & Lepel, Köln, vom 21.12.2016, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 200 (3.596 m², nach Teilung 1.065 m²), das im rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der in Aufhebung befindliche Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplan Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße. Demnach ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht notwendig, wenn das geplante Bauvorhaben eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vorsehe.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass das Grundstück an die Unterföhringer Ortsmitte angrenzt und in diesem Bereich gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte ein Nahversorgen (Anlieferzone) geplant ist.

Der Bürgermeister weist weiter auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016, Nr. G125, hin, in dem die ersten Überlegungen zur geplanten Baumaßnahme an der Bahnhofstraße 18 vorgestellt und beraten wurden.

Das Landratsamt München hat in seiner ersten Einschätzung festgestellt, dass die vorgelegte Planung, vorbehaltlich einer näheren Prüfung, bauordnungsrechtlich darstellbar ist. Eine mögliche Genehmigungsfähigkeit der nun konkret eingereichten Unterlagen wird bei der Prüfung des Bauantrages abschließend entschieden.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Der Antragsteller plant den Abriss der bestehenden Tonnendachhalle und den Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbe und Tiefgarage. Das Gebäude ist mit den Maßen 42,03 m bzw. 39,22 m Länge x 14,96 m bzw. 14,70 m Breite x 13,40 m Höhe geplant. Das Dach ist dabei als Flachdach mit Laternengeschoss vorgesehen. Die jeweiligen Geschosse (1. - 3. OG) verspringen, so dass eine treppenartige Bauweise (Nordansicht) entstehen wird. Die Ansicht von Süden hat eine Wirkung mit ausgeprägten Gebäudeteilaustritten. Das zurückspringende 3. OG sieht auf der Nord- und Südseite Dachterrassen vor. Im Erdgeschoss sind drei Gewerbeeinheiten sowie in den Obergeschossen 15 Wohneinheiten angedacht. In der Tiefgarage sind 37 KFZ-Stellplätze beabsichtigt, diese werden überwiegend als Doppelparker ausgeführt.

Gemäß vorgelegter Baubeschreibung des Architekturbüros Lepel & Lepel vom 21.12.2016 ist der Neubau als Anbau an das bestehende H-förmige Gebäude der Bahnhofstraße 18 vorgesehen. Das Wohngebäude mit Gewerbe und Tiefgarage nimmt die Gebäudeflucht und die Gebäudehöhe der Südfassade des bestehenden dreigeschossigen Gebäudes auf. Das bestehende Grundstück Fl. Nr. 200 soll im Rahmen des Neubaufvorhabens durch eine neu geplante Grundstücksgrenze geteilt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die bestehende Tiefgarage des Bestandsgebäudes hergestellt.

Auf den Freiflächen des Grundstücks wird ein Kinderspielplatz für die Wohneinheiten des Gebäudes hergestellt.

Gemäß vorgelegter Berechnung des Architekturbüros Lepel & Lepel vom 21.12.2016 wird mit Realisierung der Baumaßnahme eine GFZ von 1,68 für das neu vermessene Grundstück sowie eine GRZ von 0,56 erreicht. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf eine GFZ von 1,2 in Mischgebieten nicht überschritten werden.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die Erschließung des geplanten Wohngebäudes mit Gewerbe über die öffentliche Fläche in der Unterföhringer Ortsmitte (gegenüber des geplanten Nahversorgers) erfolgen wird.

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag auf Vorbescheid der Firma Hinterberger-Rolle GbR, Eggenfelden, zum Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbe und Tiefgarage an der Bahnhofstraße 18, Fl. Nr. 200, vom 23.12.2016, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Die eingereichte GFZ- (1,68) und GRZ-Berechnung (0,56) des Architekturbüros Lepel & Lepel vom 21.12.2016 wird zur Kenntnis genommen und ist durch das zuständige Landratsamt München im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

- Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, 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
Gewerbereinheiten je 35 m² NF 1,0 Stellplätze
- Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass an der Südseite des Grundstücks Fl. Nr. 200 ein Nahversorger im Erdgeschoss (Anlieferzone, technische Anlagen etc.) sowie Wohnungen und eine Kinderbetreuungseinrichtung an der Ostseite (im Grundstücksbereich des jetzigen Zindlerhauses) vorgesehen sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein 15 m breiter Streifen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 201 freizuhalten ist. Auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte wird hingewiesen.
- Weiter wird angeregt, das geplante 3. OG (4. Geschoss) noch einmal zu überplanen und die Höhenentwicklung der vorliegenden bzw. geplanten (südliche Bereich) unmittelbaren Nachbarschaft aufzunehmen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

356 9

Formlose Anfrage von Herrn Wolfgang Rottenkolber zum Ausbau des Dachgeschosses (Laternengeschoss) am Bestandsobjekt an der Münchner Straße 73a

Der Bürgermeister gibt die Anfrage von Herrn Wolfgang Rottenkolber vom 19.01.2017, eingegangen per E-Mail ebendann, zum Ausbau des Dachgeschosses am Bestandsobjekt an der Münchner Straße 73a bekannt.

Die entsprechenden Planzeichnungen der Büro Boos Architekten, München, mit Stand 19.01.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 73, Fl. Nr. 95 (1.722m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung bzw. Erweiterung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller fragt an ob die teilweise Aufstockung des 3-geschossigen Bestandsgebäudes mit einem Laternengeschoss generell vorstellbar wäre. Laut Schreiben des Architekturbüros Boos vom 19.01.2017 würde hier kein neues Vollgeschoss entstehen. Ein Vollgeschoss wird gemäß Art. 84 (7) BayBO mit Verweis auf Art. 2 (5) BayBO aus 1998 (gültig bis 2007) wie folgt

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

definiert: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.

Die neue Firsthöhe mit der Dachlaterne würde dann 13,11m betragen, bei einer Dachneigung von 25°, die Firsthöhe des Bestandsdaches beträgt derzeit 12,50m. Mit E-Mail vom 19.01.2017 teilt Frau Curic-Kahler vom Architekturbüro Boos mit, dass das Landratsamt München das Vorhaben für genehmigungsfähig hält, wenn sich die neue Höhe auch bei den anderen Häusern wiederfindet.

In der unmittelbaren Umgebung findet sich die folgende Bebauung:

- Münchner Straße 73: Firsthöhe: 13,76m, Dachneigung 25°
- Kirchenweg 1: Firsthöhe: 11,03m
- Kirchenweg 2a/2b: Firsthöhe: 10,90m, Dachneigung: 33°
- Kirchenweg 6/6a: Firsthöhe: 9,65m, Dachneigung: 30°
- Kirchenweg 7: Firsthöhe: 9,60m, Dachneigung: 37°
- Kirchenweg 7a: Firsthöhe: 7,70m, Dachneigung: 21°
- Kirchenweg 7b/7c: Firsthöhe: 11,12m, Dachneigung: 39°
- Kirchenweg 7d/7e: Firsthöhe: 12,50m

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss kann sich einen Ausbau des Dachgeschosses (Laternengeschoss) am Bestandsobjekt an der Münchner Straße 73a gemäß den eingereichten Plänen vom 19.01.2017 grundsätzlich vorstellen und empfiehlt dem Antragsteller hier einen entsprechenden Bauantrag inkl. Nachweis, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, einer aktualisierten GFZ- und GRZ- Berechnung, einer Abstandflächenberechnung, sowie einem Stellplatznachweis einzureichen.

AZ 611
Bauamt

Neubau Tiefgarage am Bürgerfestplatz:

357 9

Vorstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Erste Bürgermeister bringt den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2016, Nr. 332, bestätigt durch Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 496, in Erinnerung, mit welchen der vorgelegten Vorplanung des Werner Consult, Wien, Grundrisse, Stand 10.11.2016, und Schnitte, Stand 15.11.2016 zugestimmt wurde.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Auf Grundlage der vorgelegten Vorplanung ist die weitere Planung fortzuführen und dem Gemeinderat in Form der Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung nach DIN 276 zur Entscheidung vorzulegen.

Nach Zusammenstellung der durch die jeweiligen Fachplaner auf vorgenannter Grundlage ermittelten Gesamtkosten durch die Projektsteuerung EDR, München, wird eine Überschreitung von rund 1.6 Mio.€ für die Gesamtmaßnahme festgestellt. Im Haushalt 2017 sowie in der Finanzplanung sind 13,5 Mio. € an Baukosten und 2,7 Mio. € an Baunebenkosten eingestellt.

Die Überschreitung wird wie Folgt begründet:

- Aufgrund Festsetzung in der Baugenehmigung der Energiezentrale II (EZII) der GEOVOL Unterföhring GmbH mit Bohrplatz ist die Anpachtung einer Teilfläche des Baugrundstücks mit Einschnitt in die Tiefgarage (Rücknahme einer Parkreihe ab Achse ab 18, sowie Verlängerung in Richtung Osten zur Einhaltung der beschlossenen Anzahl von 500 Stellplätzen) erforderlich, was die Wirtschaftlichkeit des ursprünglichen Entwurfs beeinträchtigt und somit höhere Kosten verursacht. In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses am 18.10.2016, Nr. 325, wurde diese erforderliche Anpassung der Tiefgarage Bürgerfestplatz mit dem Tekturplan zur Freiflächengestaltung der GEOVOL GmbH dem Gremium zur Verfügung gestellt. Hierbei wurden der Einschnitt und die Verlängerung in Richtung Osten zur Kompensation der durch den Einschnitt entfallenden Stellplätze als Entwurf-Übersichtsplan entsprechend dargestellt. Zusätzlich ist zur Sicherstellung einer Anfahrt zum Bohrplatz der Geovol EZ II und Minimierung des erforderlichen Einschnitts eine zusätzliche Stützwand an der Pachtgrenze erforderlich.
- Gemäß der ersten Forderung des Wasserwirtschaftsamts München ist, nach derzeitigem Stand, der Tiefgaragenboden aufgrund des Abstands zum Höchstwasserstand (HHW= 500,50 m ü. NN), wasserundurchlässig auszuführen und überschüssiges Tau- und Schleppwasser sowie Wassereintrag aus den Fassadenöffnungen durch zusätzliche Verdunstungs- und/oder Ablaufrinnen abzuleiten. Hierzu werden aktuell weitere Gespräche mit den Fachstellen geführt, um die genehmigungspflichtige Entwässerung zu optimieren und die derzeit in der Kostenberechnung enthaltenen hohen Entwässerungskosten zu verringern.
- Durch den Verkehrsplaner, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen, wurde zur Sicherstellung der Abfertigungsqualität des Zu- und Abfahrtverkehrs unter zu Grunde Legung der Verkehrszählung am Bürgerfestplatz vom 12.08.2016 entsprechend den Spitzenzeiten die

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Erfordernis von 6 Schrankenanlagen (inklusive eine Wechselschranken) für die Tiefgarage ermittelt.

- Der Aufbau der TG-Decke musste zur Sicherstellung des Mindestabstands zum HHW sowie für das Erreichen eines flächenbündigen Anschlusses entlang der Jahnstraße verringert werden.
- Durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege sowie zur Freihaltung des östlichen Bauraumes müssen sämtliche für die großflächige Versiegelung erforderlichen Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser unterhalb der Tiefgarage geplant werden. Umliegende Flächen außer den Randbereichen sind nicht vorhanden.
- Durch die Objektplanung, Werner Consult, Wien, und Tragwerksplanung, Berk+ Partner, München, wurde zur Reduzierung der derzeitigen Kosten die Verringerung der Lasten von SLW 60 (Schwerlastwagen mit 60 t, z.B. Autokräne zum Aufstellen des Festzeltes) auf SLW 30 in den Randbereichen vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der zusätzlich erforderlichen Maßnahmen (Zufahrtsbeschränkungen, höhere Überwachung von Schwerlastfahrzeugen) könnte hier eine Kostenreduzierung von ca. 150.000,- bis 200.000,- € brutto erreicht werden. Nachdem diese Kostenreduzierung eine wesentliche Qualitätsminderung und Nutzungseinschränkung für die gesamte Lebensdauer der Tiefgarage bedeuten würde, wird dieser Einsparungsvorschlag seitens Verwaltung im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten als nicht wirtschaftlich erachtet.
- Die Spalte „Tiefgarage mit 511 Stellplätzen“ stellt die Kostengruppe 100-700 für die Tiefgarage dar.

Folgende zusätzliche Maßnahmen wurden innerhalb der Tiefgaragenplanung untersucht und folgende Kosten ermittelt:

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2016, Nr. 434, ist die vorhandene Infrastruktur des Bürgerfests (Strom, Wasser, Abwasser) im Rahmen der Planung zu prüfen, optimieren und umzusetzen.

In Rücksprache mit dem Kulturamt sowie dem derzeitigen Festwirt wurde die bisherige Infrastruktur in die Planung mit aufgenommen und durch zusätzliche Ausstattung optimiert. Weiter wurde die Errichtung einer festinstallierten Sanitäranlage als ergänzende Infrastruktur für Festveranstaltungen untersucht und die zugehörigen Kosten ermittelt

Diese Kosten sind in der Spalte „Bürgerfestplatz und Sanitäranlage“ eigenständig dargestellt.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zusätzlich wird durch die Objektplanung auf Grundlage der bisherigen Beschlusslage ein Alternativgrundriss mit optimierter Anordnung des Sanitärgebäudes vorgeschlagen. Dieser Grundriss, Stand 12.01.2017, schlägt einen neuen außenliegenden überdachten Vorraum, sieben Herren-WCs sowie eine Urinalrinne, zehn Damen-WCs und insgesamt zehn Waschbecken vor. Durch die Mehrausstattung ergeben sich zusätzliche Kosten, welche in der vorliegenden Kostenberechnung noch nicht enthalten sind.

Aus „Bauphysikalischen Sicht“ ist ein EnEV-Nachweis für das Sanitärgebäude nicht erforderlich, solange die Räume in diesem Baukörper eine Temperatur für 12° nicht übersteigen. Bei einer Temperatur bis 12°, ist die Frostsicherheit und Funktionsfähigkeit grundsätzlich sichergestellt. Für eine Temperierung > 12° sind zusätzliche Maßnahmen durch zusätzliche Dämmung sowie höheren Wärmeeintrag (derzeit ist keine Heizungsanlage vorgesehen) erforderlich. Die zusätzlichen Kosten als Aufbauoption zur Temperierung über 12° in den Wintermonaten wurden mit 28.463.61 € brutto ermittelt.

Zusätzlich ist der Bürgerfestplatz auch weiterhin als solcher zu erhalten, wodurch sich für die Aufstellung eines Festzeltes Einschränkungen in der Gestaltung der Oberflächenentwässerung durch maximale Hochpunkte und Linearentwässerung ohne Längsgefälle (Ost-West) ergeben.

Die Kosten für die oberirdische Parkplatzoptimierung mit gleichzeitiger Festplatznutzung werden in Spalte „Parkplatz oberirdisch mit 488 Stellplätzen“ eigenständig dargestellt.

Der erste Stand der Kostenberechnung wurde durch die Objekt-, Tragwerks-, sowie HLS-Planung am 31.12.2016 sowie ELT-Planung am 05.01.2017 bei der Projektsteuerung eingereicht. Die Kostengruppen 100 bis 600 wurden durch die Projektsteuerung zusammengefasst und die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) als vorläufige Kostenaufstellung ergänzt. Nach Rückmeldungen durch den Bauherren und Projektsteuerung wurden die Kostenberechnungen überarbeitet und zum finalen Stand vom 24.01.2017, zu folgender vorläufigen Kostenaufstellung zusammengefasst.

Zusammenstellung nach Kostengruppen (KG):

		Gesamt	Tiefgarage mit 511 Stellplätzen	Bürgerfestplatz + Sanitäranlage	Parkplatz oberirdische mit 488 Stellplätzen
		[€]	[€]	[€]	[€]
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten und Erschließen	49.743 €	38.398 €	5.673 €	5.673 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	12.799.181 €	11.134.410 €	918.437 €	746.333 €
400	Bauwerk-Technische Anlage	2.518.811 €	880.932 €	653.221 €	984.658 €

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

500	Außenanlagen	553.143 €	495.987 €	0 €	57.156 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	11.900 €	11.900 €	0 €	0 €
Summe KG100-600 (brutto)		15.932.778 €	12.561.627 €	1.577.331 €	1.793.820 €
Summe KG 700 (brutto)		1.952.152 €	1.314.582 €	289.877 €	347.693 €
Summe KG 100-700 (brutto)		17.884.930 €	13.876.209 €	1.867.208 €	2.141.513 €

Aufgrund des aktuellen Stands der Kostenberechnung, insbesondere der HLS- Planung, wurde eine weitere Optimierung der Planung und Kosten seitens Verwaltung gefordert, welche zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abgeschlossen und somit in der vorliegenden Planung mit Kostenberechnung noch nicht enthalten ist.

Insgesamt werden derzeit mögliche Einsparungen im Bereich der Ausbildung und Entwässerung des TG-Bodens in Abhängigkeit der Entscheidung des Wasserwirtschaftsamtes sowie durch Entfall der Sanitäranlage in Höhe von ca. 1 Mio. € als möglich erachtet.

Dem Gremium wurde entsprechenden Unterlagen (Entwurfsplanung der Objektplanung, Werner Consult, Wien, Grundrisse, Lageplan und Schnitte vom 17.01.2016 sowie der Grundrissplan Sanitäranlage EG und Prüfbericht zur Entwurfsplanung der Projektsteuerung EDR, München, Stand 24.01.2017) gestellt.

Beschluss: 6 : 3

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Der vorgelegten Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276 der Objektplanung, Werner Consult, Wien, Stand 17/21.01.2017, sowie dem Prüfbericht mit Kostenberechnung der Projektsteuerung EDR GmbH; München, vom 24.01.2017, mit Gesamtkosten in Höhe von 17.884.930 € brutto wird zugestimmt.

Dem Alternativgrundriss der Objektplanung für das Sanitärgebäude, Stand 12.01.2017, wird grundsätzlich zugestimmt. Erforderliche Mehrkosten sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu kompensieren. Mehrausstattung ist nicht zwingend erforderlich.

Darüber hinaus ist für das Sanitärgebäude eine Temperierung > 12 ° vorzusehen. Für diese Maßnahme entstehenden zusätzlichen Kosten in Höhe 28.463.61 € brutto, werden genehmigt.

Die Planungen, insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung, sind zur Kostenreduzierung innerhalb der rechtlichen Vorgaben zu optimieren.

Zur Sicherstellung des Baubeginns nach dem Bürgerfest 2017 wird der Bürgermeister ermächtigt, den Bauantrag zur Errichtung der Tiefgarage beim

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München zur Genehmigung einzureichen. Der Bauantrag ist dem Gremium in einer der folgenden Sitzungen bekanntzugeben

Die erforderlichen Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 8719.9420 (Baukosten) und 8719.9490 (Baunebenkosten) zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

358 9 **Überlegungen zur Verlegung und Errichtung einer temporären Sommerstockbahn östlich des Etzweges**

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2016, Nr. 457, mit welchem der Rahmenplanung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 28.09.2016, für den Sportpark Unterföhring an der Mitterfeldallee inkl. Sommerstockbahn zugestimmt wurde.

Der Vorsitzende erinnert weiter an den Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 496, mit welchem das Gremium die vorgelegte Vorplanung für die Tiefgarage am Bürgerfestplatz, Stand: 10.11.2016 sowie 15.11.2016, zugestimmt hat.

Der Baubeginn für die Tiefgarage ist direkt im Anschluss an das Bürgerfest 2017 (23. bis 27.06.2017) geplant. Im Zuge der Baufeldfreimachung müssen die drei Bahnen der Sommerstocks schützen weichen. Für den Übergangszeitraum bis zur Fertigstellung des Sportparks an der Mitterfeldallee muss ein temporärer Standort gefunden werden.

Mit E-Mail vom 28.12.2016 gibt Herr Hubert Lang von den „Thomas Stocks schützen Unterföhring“ bekannt, dass die vorhandene Bahn auf dem Campus der Allianz, welche von der Gemeindeverwaltung als Ausweichstandort vorgeschlagen wurde, zu wenig ist, da mindestens zwei Bahnen benötigt werden. Mit Telefonat vom 18.01.2017 bekräftigt er diese Aussage und erklärt, dass auch eine dritte Bahn wünschenswert wäre. Weiter benötige die Sportgruppe einen abschließbaren Raum (Container) zum Abstellen der Stöcke und anderer Gegenstände (Biertische usw.), eine Toilettenanlage sowie Platz und Anschlüsse für einen Kühlschrank für Veranstaltungen und Turniere.

Die Verwaltung schlägt nun vor, die Sommerstockbahn temporär an den Etzweg, zwischen das bestehende Rugbyfeld und den Fußballplatz, zu verlegen. Auf dem Grundstück können zwei bis drei Asphaltstockbahnen realisiert werden. Hier könnten nach Rücksprache mit dem FC Unterföhring auch die bestehenden WC-Anlagen mit genutzt werden, so dass ein Umsetzen des Sanitärcontainers vom Bürgerfestplatz nicht notwendig wäre. Es wäre weiter zu Prüfen ob die Schutzhütte der Stocks schützen am aktuellen

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Standort abgebaut und am neuen Standort wieder errichtet werden kann oder ob im bestehenden Bau des FCU noch Platz für die Gegenstände der Stockschränke ist.

Die Grobkosten für die Verlegung (3 Bahnen, ohne Schutzhütte) werden seitens Verwaltung auf ca. 120.000,00€ brutto geschätzt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der temporären Verlegung der Sommerstockbahn bis zur Eröffnung des Sportparks an der Mitterfeldallee an den Etzweg, zu. Die Anlage soll mit drei Bahnen realisiert werden. Die bestehende Schutzhütte soll soweit möglich an den neuen temporären Standort umgesetzt werden.

Der Bürgermeister wird ermächtigt einen entsprechenden Bauantrag einzureichen sowie alle weiteren Maßnahmen durchzuführen und die notwendigen Aufträge zu erteilen.

Die entsprechenden Kosten in Höhe von ca. 120.000,00€ brutto sind auf Haushaltsstelle 8719.9420 (Hochbaukosten Tiefgarage am Bürgerfestplatz) zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

359 9

Überplanung der gemeindlichen Grünflächen in Teilbereichen der Isarau; Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Umwelt- und Energieausschusses vom 06.05.2015, Nr. 3, 25.02.2016, Nr. 9, und vom 20.09.2016, Nr. 15, sowie den Beschluss des Gemeinderates vom 12.01.2017, Nr. 505, in Erinnerung.

Der Gemeinderat nahm den Beschluss des Umwelt und Energieausschusses vom 20.09.2016, Nr. 15, zur Kenntnis und stimmte dem Vorentwurf für den Bereich Schlittenberg des planenden Ingenieurbüro Tietz & Partner GmbH vom 18.01.2016 sowie dem Umgestaltungsvorschlag für den Spielplatz Kanalstraße vom 20.07.2016 zu.

Die Ausgaben wurden unter den Haushaltsstellen 5800.9540 (Baukosten) 200.000,- € und 5800.9590 (Baunebenkosten) 40.000,- € für das Haushaltsjahr 2017 eingestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 12.01.2017 wurde weiter angeregt, ob ein Frohnleichnamskreuz mit entsprechender Aufstellfläche am Baumpark

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

nahe der Kanalstraße (Umgriff Kinderspielplatz Kanalstraße) für die alljährliche Fronleichnamsprozession mit errichtet werden könnte.

Durch das planende Büro Tietz & Partner GmbH wurde auf Grundlage der Vorplanung und bisherigen Beschlusslage die Entwurfsplanung sowie nachfolgende Kostenberechnung erarbeitet.

Los 1 Schlittenberg

Nr.	Bezeichnung	GB
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	0,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	0,00 €
500	Außenanlagen	78.878,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	12.892,23 €
		Gesamtbetrag netto 91.770,23 €
		zzgl. 19 % MwSt 17.436,34 €
		Gesamtbetrag inkl. MwSt 109.206,57 €

Los 2 Kinderspielplatz Kanalstraße nur Ersatzgeräte

Nr.	Bezeichnung	GB
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	0,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	0,00 €
500	Außenanlagen	65.037,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	16.491,67 €
		Gesamtbetrag netto 81.528,67 €
		zzgl. 19 % MwSt 15.490,45 €
		Gesamtbetrag inkl. MwSt 97.019,12 €

Los 2 Kinderspielplatz Kanalstraße Ersatz mit zusätzlichem Baumhaus mit Rutsche

Nr.	Bezeichnung	GB
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	0,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	0,00 €
500	Außenanlagen	93.492,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	16.491,67 €
		Gesamtbetrag netto 109.983,67 €
		zzgl. 19 % MwSt 20.896,90 €
		Gesamtbetrag inkl. MwSt 130.880,57 €

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Zusammenstellung

Los 1 Schlittenberg brutto:	109.206,57 €
Los 2 Kinderspielplatz mit zusätzlichem Baumhaus und Rutsche brutto:	130.880,57 €
Gesamt brutto:	240.087,14 €

Die Entwurfsplanung mit Detailbildern der Ausstattung des Büro Tietz & Partner GmbH vom 24.01.2017 für den Bereich Kinderspielplatz Kanalstraße wurden dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium stimmt den vorgelegten Entwurfsplanungen des Büro Tietz & Partner GmbH vom 24.01.2017 mit zugehörigen Kostenberechnungen mit Los 1 Schlittenberg und Los 2 Baupark Kinderspielplatz Kanalstraße mit zusätzlichem Baumhaus und Rutsche in Höhe von 240.087,14 € brutto mit folgenden Anmerkungen zu:

- Die Errichtung eines Frohnleichnamskreuzes mit Aufstellflächen am Baupark Kanalstraße ist in Abstimmung mit den katholischen und evangelischen Kirchenvertretern zu prüfen und in die vorgelegte Planung zu integrieren.

Die Verwaltung wird zu den weiteren Schritten zur Realisierung der Maßnahme ermächtigt.

Die Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 5800.9540 und 5800.9590 zu verbuchen.

AZ 631
Bauamt

360 9

Bekanntgaben / Anfragen

Aufweitung M3; Ersatzpflanzung

Der Bürgermeister erinnert an die Anfrage im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 29.11.2016 bezüglich der Ergänzung der Bepflanzung an der M3 und gibt bekannt, dass lt. Lärmschutzgutachten die Immissionsgrenzwerte durch die bestehende Wall-Wandkombination an allen Gebäuden eingehalten werden. Der erforderliche Lärmschutz ist somit allein durch die Wall-Wandkombination gegeben. An der bestehenden Wall-Wandkombination wurde durch die Baumaßnahme nichts verändert. Eine Bepflanzung ist aus Schallschutzgründen nicht erforderlich. Es wurden junge Sträucher und Bäume gepflanzt; die Bepflanzung weist jedoch derzeit noch Lücken auf. Der Vorsitzende versichert, dass eine Nachbepflanzung („Lückenschluss“) noch einmal geprüft und die aktuelle Bepflanzung ggf. ergänzt wird.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Verkehrsrechtliche Angelegenheiten; Gartenstraße, wechselseitige Anordnung von öffentlichen Kfz-Stellplätzen; Einspruch von Herrn und Frau Brunnbauer, Gartenstraße 14

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016, indem sich für die wechselseitige Anordnung von öffentlichen Kfz-Stellplätzen nach Variante 2 entschieden wurde. Im Vorfeld wurde eine Anwohnerbefragung bei den Bewohnern der Gartenstraße durchgeführt, die bei der Entscheidung dem Gremium vorlag.

Am 28.11.2016 stellte der Bauhof vorerst mobile Verkehrszeichen (Parken Ende und Anfang mit Zeitbeschränkung sowie Halteverbotschilder) in der Gartenstraße auf. Daraufhin beschwerten sich Frau und Herr Brunnbauer (Gartenstraße 14) telefonisch bei der Verwaltung, dass sie so mit der Anordnung der Verkehrszeichen nicht mehr ohne Gefahr in ihr Grundstück ein- und ausfahren könnten. Außerdem hätten sie dies bei der Anwohnerbefragung mitgeteilt und ausdrücklich Variante 2 und 3 abgelehnt. Eine Überprüfung vor Ort ergab, dass die Verkehrszeichen entsprechend Beschluss umgesetzt wurden. Daraufhin legten Frau und Herr Brunnbauer mit E-Mail vom 30.11.2016 Widerspruch ein, der mit Schreiben vom 01.12.2016 durch die Verwaltung beantwortet wurde. Mit E-Mail vom 03.01.2017 und 11.01.2017 legten Frau und Herr Brunnbauer wiederum Einspruch ein und baten, dass das Gremium über den Sachverhalt informiert wird. Der Einspruch wurde durch die Verwaltung mit Schreiben vom 12.01.2017 beantwortet.

Der Bürgermeister gibt die E-Mails vom 30.11.2016, 03.01.2017 und 11.01.2017 sowie die Beantwortung der Schreiben vom 01.12.2016 und 12.01.2017 bekannt.

Bauantrag des Vereins für Volkswohnungen eG zum Umbau des ehemaligen Tengelmanmarktes zu einem Penny-Markt mit Werbeanlagen an der Ahornstraße 5 und 7

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag des Vereins für Volkswohnungen eG, München, zum Umbau des ehemaligen Tengelmans zu einem Penny-Markt mit Werbeanlagen an der Ahornstraße 5 und 7, Fl. Nr. 553, vom 21.12.2016, bekannt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 553 (8.498 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Vom Antragsteller sind folgende technische Änderungen geplant:

- Neuer Windfang mit ergänzender Glasfront im Bereich der Westseite
- Im Bereich der südlichen Fassade die Entfernung von 3 Schaufenstern mit Erhalt der Oberlichter; Austausch der restlichen Fenster
- Entfall der Trennwände zum ehemaligen Getränkebereich / Bankladen
- Neukonzeption des Anlieferbereichs (neuer Belag, neues Rolltor)
- Austausch und Vergrößerung des bestehenden Aufzuges
- Neuorientierung der Nebenräume
- Sämtliche Innenausbauten mit neuem Boden, neuer Lüftung (Heizung mit Fernwärme wird übernommen), neuer Technik (Elektroverteilung) und neuer Decke sind ebenfalls notwendig

Da bei diesem Nichtwohngebäude in das Tragwerk eingegriffen wird, ist die Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Auf Grund des Zeitdrucks wurde der Bauantrag dem Landratsamt München bereits im Büroweg zur Genehmigung weitergeleitet.

Anfragen

- Herr Gemeinderat Unterstein berichtet, dass die Geschwindigkeitsmesser (Smileys) falsch stehen und fragt an ob hier Optimierungen vorgenommen werden können. Der Bürgermeister sichert hier eine Überprüfung durch das Techn. Tiefbauamt und den Bauhof zu.
- Weiter erkundigt sich Herr Unterstein nach den Hinweisschildern/ Piktogrammen im Bereich Unterföhring Süd/Hofäckerallee.
- Herr Gemeinderat Weingärtner greift die Anfrage von Herrn Unterstein auf und fragt nach der Beschilderung der privaten WEG in der Hofäckerallee. Der Vorsitzende erklärt, dass die Orientierungsbeschilderung innerhalb von Privatgrundstücken grundsätzlich seitens WEG vorgenommen werden muss, sichert hier jedoch bzgl. einheitlicher Beschilderung eine rasche Umsetzung seitens der Verwaltung zu.
- Frau Gemeinderätin Schödl teilt mit, dass bei schönem Wetter private Drohnen über die Kleingartenanlage fliegen. Der Bürgermeister erklärt, dass hier Anzeige bei der Polizei erstattet werden muss, versichert jedoch diese Info an das Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung weiterzugeben.

28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:55 Uhr, wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bauausschusses fort.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt