

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 24.10.2017**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Betina Mäusel  Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Dr. Günther Ernstberger  Simone Guist  Jutta Schödl  Manfred Unterstein  Thomas Weingärtner		

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

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

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

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses und 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.

415      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2017 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

416      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

417      9      **Neubau Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage  
Unterföhring; Errichtung der Straßenbeleuchtung und Vorstellung der  
geplanten PV-Anlage**

Der Erste Bürgermeister bringt den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2016, Nr. 331, bestätigt durch den Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2016, Nr. 495, in Erinnerung, mit welchen vor abschließender Entscheidung zur Straßenbeleuchtung eine Bemusterung der Leuchtenwahl in einer der kommenden Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses durchzuführen, auf dessen Grundlage eine

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

ausreichende Beleuchtung ohne Nutzungseinschränkung sicherzustellen ist. Die Kosten sind entsprechend nachzuführen.

Weiter bringt der Erste Bürgermeister den Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2015, Nr. 165, in Erinnerung, mit welchem sich der Gemeinderat im Rahmen der öffentlichen Straßenbeleuchtung, LED-Beleuchtungskonzept, dafür aussprach, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung Lampen (Leuchtenkopf und Mast), die im Programm der Bayernwerk AG angeboten werden, zur Ausführung kommen.

Auf Basis vorgenannter Beschlüsse wurde die Straßenbeleuchtung durch die Fachplanung Elektrotechnik, Ingenieurbüro R. Wieder GmbH, Erding, die Ausleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Vorplatz und Treppenanlagen in Abstimmung mit der Bayernwerk AG ausgeplant. Aufgrund einheitlichem Erscheinungsbildes und durchgängiger Straßensicherungspflicht wurde der Planungsumfang bis zur Einmündung in die Föhringer Allee Richtung Norden erweitert. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf insgesamt 210.273,00 € brutto.

Seitens Objektplanung wird an der bisherigen Stellungnahme vom 16.11.2016 mit Verwendung von Sonderleuchten festgehalten.

Die Ausführungsplanung, Stand 26.09.2017 sowie Bilder der Leuchten Schreder TECEO 1 (westliche Straße), Siteco City light Plus LED (nördl. Vorplatz und östl. Zugang) und Bega 33053 (Treppen Stufen, z.B. Sitz-/Stufenbereich bei der Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt), Stand. 25.09.2017, wurden dem Gremium gestellt.

Der Erste Bürgermeister bringt den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.07.2017, Nr. 436, in Erinnerung, mit welchem dem Gemeinderat folgender Beschluss empfohlen wurde:  
Das Gremium schließt sich der Empfehlung des Ingenieurbüro R. Wieder GmbH, Erding, gemäß E-Mail vom 13.06.2017 an und beschließt die Errichtung einer PV-Anlage mit einer Leistung von 100 kWp.  
Die restlichen Dachflächen sowie Trassen und Technikflächen sind für zusätzliche Anlagen (eigenständige Erweiterung) in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 190.400,00 € brutto zzgl. Planungskosten (derzeit ca. 24%) werden genehmigt und sind in die Kostenberechnung aufzunehmen.  
Die Ausgaben sind unter Haushaltsstelle 3501.9420 und 3501.9490 zu verbuchen.

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Auf Grundlage vorgenannten Beschlusses wurde die vorliegende Planung aktualisiert und dem Gremium in heutiger Sitzung zur Kenntnis gebracht.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird für den Neubau der Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage die bisherige Beschlusslage gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2015, Nr. 165, bestätigt, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung Lampen (Leuchtenkopf und Mast), die im Programm der Bayernwerk AG angeboten werden, zur Ausführung kommen. Eine Abweichung hiervon für den Neubau der Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage ist nicht veranlasst.

Für die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes am Neubau der Volkshochschule mit Musikschule sollen Leuchten der Typen Schreder TECEO 1 (westliche Straße), Siteco City light Plus LED (nördl. Vorplatz und östl. Zugang) und Bega 33053 (Treppen Stufen, z.B. Sitz-/Stufenbereich bei der Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt) jeweils in gelblichem Licht (warmweiß) mit Gesamtkosten von 210.273€ brutto zzgl. Baunebenkosten zur Ausführung kommen. Ausserdem sollen Vorrichtungen für die Weihnachtsbeleuchtung installiert werden.

Die Kosten sind unter der Haushaltsstelle 35010.9420 zu verbuchen.

AZ 621  
Bauamt

418      9

#### **Bauantrag von Herrn Klaus Huttner zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11**

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 26.09.2017, Nr. 445, mit welchem das Gremium die Verwaltung beauftragte, die Aufhebung des Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, „Kanal- und Isaraustraße“ zu prüfen und dem Gemeinderat in einer der kommenden Sitzungen eine Entscheidungsvorlage vorzulegen.

Nach einem abschließenden Beschluss durch den Gemeinderat soll der Bauantrag von Herrn Klaus Huttner, Grasbrunn, vom 04.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.08.2017, zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11, Fl.Nr. 1205/52, dem Gremium erneut zur Entscheidung vorgelegt werden.

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 über diese Thematik beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Der Aufhebung des Baulinien- und Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet der Fl. Nrn. 100 und 1205 1/3 „Isarau“, wird zugestimmt. Es ist ein Aufhebungsbebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Bauantrag von Herrn Klaus Huttner, Grasbrunn, vom 04.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.08.2017, zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11, Fl.Nr. 1205/52, kann somit entsprechend §34 BauGB beurteilt werden.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 11 (720m<sup>2</sup>), welches sowohl im aktuellen, auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, „Kanal- und Isaraustraße“.

Auf dem Grundstück ist bereits ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen realisiert. Der Antragsteller plant nun auf dem hinteren Grundstücksteil einen Anbau mit den Maßen 7,41m x 4,82m (im Erdgeschoss) bzw. mit den Maßen 7,45m x 6,82m (im Obergeschoss). Im Erdgeschoss soll so eine Sommerküche/Hobbyraum entstehen, im Obergeschoss ein zu Wohnung 3 zugehöriges Wohnzimmer mit Balkon. Weiter soll an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzgarage mit einem Raum für Gartengeräte mit den Maßen 8,00m x 5,70m x Höhe 2,92m mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden; zwei bestehende Nebengebäude sollen hierfür abgerissen werden. Durch den Anbau wird die nördliche Baugrenze weiter überschritten. Mit Beschluss vom 28.03.1983, Nr. 350, wurde bereits der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch den jetzigen Bestandsbau (Treppenhaus) zugestimmt. Ein entsprechender Antrag zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt vor, die Abstandsflächen werden gemäß eingereichtem Plan eingehalten.

Weiter soll an der östlichen Dachseite eine Gaube mit 15° Neigung eingebaut werden. Gemäß Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6 sind Dachgauben zur besseren Belichtung der Dachräume zulässig.

Auf dem Grundstück werden entsprechend eingereichtem Stellplatznachweis 5 Kfz-Stellplätze nachgewiesen, einer an der Einfahrt an der Isaraustraße, zwei in der neu zu errichtenden Doppelgarage und 2 Stellplätze vor der Garage. Entsprechend aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind für das Bauvorhaben 6 Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß Berechnungen des Architekturbüros Walter Höfler, Ismaning, vom 04.08.2017, werden mit den Neubauten eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,57 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde bauherrenseits bereits durchgeführt, beide betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Klaus Huttner, Grasbrunn, vom 04.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.08.2017, zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11, Fl.Nr. 1205/52, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Das Bauvorhaben hat sich nach §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt München zu prüfen.
- Gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017 ist für das Bauvorhaben ein weiterer KFZ-Stellplatz (insgesamt 6 Stellplätze) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Die Gemeinde als betroffener Grundstücksnachbar (Fl. Nrn. 1205/53 und 1205/27) stimmt dem Bauvorhaben zu.

AZ 6024  
Bauamt

419 9

**Bauantrag von Herrn Korbinian Vaitl zur Erneuerung des Wohnhausdachstuhls, Abbruch des Anbaus sowie Neubau eines Werkstattgebäudes mit Büro, einer Einliegerwohnung und einer Garage an der Münchner Straße 64, 64a**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Korbinian Vaitl vom 19.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 01.10.2017, zur Erneuerung des Wohnhausdachstuhls, Abbruch des Anbaus sowie Neubau eines Werkstattgebäudes mit Büro, einer Einliegerwohnung und einer Garage an der Münchner Straße 64, 64a bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Architektin Judith Niedermayer, Neufinsing, vom 15.09.2017 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 64, 64a, Fl. Nr. 185 (8.942m<sup>2</sup>), welches sowohl im aktuellen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine mögliche Bebauung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Erneuerung Wohnhausdachstuhl:

Das Grundstück ist bereits mit zwei Gebäuden mit den Hausnummern 64a (straßenseitig) und 64 (rückwertig) bebaut. Der Antragsteller plant nun zum einen die Erneuerung des Dachstuhls des Bestandsgebäudes Münchner Straße 64. Die Ausmaße des Bestandsdachs bleiben bestehen, hier wird lediglich eine Aufdachdämmung hinzugefügt. Außerdem sind im

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Dachgeschoss vier Dachgauben, zwei mit den Maßen Höhe 2,41m x Breite 3,41m (nördlich und südlich) bzw. zwei mit den Maßen Höhe 2,41m x Breite 2,41m (östlich und westlich) geplant.

Neubau:

Darüber hinaus soll der am Bestandsgebäude Hausnummer 64 bestehende Anbau abgerissen werden. Der Antragsteller plant hier östlich am bestehenden Gebäude einen t-förmigen Anbau mit den Maßen Länge 24,57m x Breite 14,0m mit einem Werkstattgebäude mit Büro mit einer gewerblichen Nutzfläche von ca. 108,74m<sup>2</sup> und einer Doppelgarage im Erdgeschoss sowie einer Einliegerwohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 43,7m<sup>2</sup>. Der Anbau wird mit einem Keller mit den Maßen Länge 9,5m x Breite 14,0m unterkellert.

Gemäß Berechnungen der Architektin Judith Niedermayer vom 17.09.2017 werden mit den Anbauten auf dem Grundstück eine GFZ von 0,08 und eine GRZ von 0,06 erreicht.

Für das Bauvorhaben werden 6 Stellplätze errichtet, davon 2 in einer Doppelgarage und 4 Stellplätze im nördlichen Bereich vor dem Anbau. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird bauberrenseits durchgeführt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Korbinian Vaitl vom 19.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 01.10.2017, zur Erneuerung des Wohnhausdachstuhls, Abbruch des Anbaus sowie Neubau eines Werkstattgebäudes mit Büro, einer Einliegerwohnung und einer Garage an der Münchner Straße 64, 64a zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Das Einfügegebot gemäß §34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017 sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024  
Bauamt

## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

420      9

**Bauantrag von Herrn Wolfgang Rottenkolber zum Dachspitzausbau, Nutzungsänderung und Brandschutzertüchtigung am Bestandsgebäude "Hotel Garni zum Gockl" an der Münchner Straße 73a**

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Wolfgang Rottenkolber vom 10.10.2017, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zum Dachspitzausbau, Nutzungsänderung und Brandschutzertüchtigung am Bestandsgebäude "Hotel Garni zum Gockl" an der Münchner Straße 73a bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Büro Boos Architekten, München, vom 18.09.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 73, Fl. Nr. 95 (1.722m<sup>2</sup>), 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 Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, Nr. 356, mit welchem zur formlosen Anfrage von Herrn Wolfgang Rottenkolber zum Ausbau des Dachgeschosses (Laternengeschoss) am Bestandsobjekt an der Münchner Straße 73a wie folgt Stellung genommen wurde: 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.

Dachspitzausbau:

Der Antragsteller plant die teilweise Aufstockung des 3-geschossigen Bestandsgebäudes mit einem Laternengeschoss. Die neue Firsthöhe mit der Dachlaterne beträgt bei einer Dachneigung von 25°, 13,11m, die Firsthöhe des Bestandsdaches beträgt derzeit 12,50m. Gemäß Antragsunterlagen ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Im Laternengeschoss soll für den Antragsteller eine Wohneinheit mit 111m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden.

Nutzungsänderung:

Im Kellergeschoss wird eine bestehende Personalumkleide um ein Personal-WC ergänzt, dafür wird ein Lagerraum verkleinert. Im Erdgeschoss werden eine ehemalige Wäscherei sowie zwei Personalzimmer und vier Einzelzimmer zu Doppelzimmern sowie eine Bar (ehemals „Schmuckkastl“) in einen Besprechungsraum umgenutzt. Im 1. OG wird lediglich bei einem Doppelzimmer eine Raumaufteilung geändert, um den Zugang zur neuen



## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Außentreppe (2. Fluchtweg) gewähren zu können und im 2. OG sind in einem ehemaligen Speicher ein Doppel- und zwei Einzelzimmer zusätzlich geplant. Somit wird die Anzahl von 35 Zimmer auf 42 Zimmer erhöht. Im südlichen Gebäudeteil wird ab der Tiefgarage ein Aufzug neu geplant, welcher als Zugang zur neu entstehenden Dachgeschosswohnung dient.

Brandschutzertüchtigung:

Im südlichen sowie im östlichen Grundstücksbereich entstehen zwei neue Treppen als 2. Fluchtwege. Im westlichen Teil des neu entstehenden Laternengeschoss ist ein französisches Fenster (anleiterbar) als 2. Rettungsweg geplant.

Mit Berechnungen der Büro Boos Architekten (ohne Datum) wird erklärt, dass das Dachgeschoss (Dachspitz) kein Vollgeschoss ist und sich somit GFZ (0,692) und BMZ (Baumassezahl, 2,34) nicht verändern. Die aktualisierte GRZ wird mit 0,547 angegeben.

Gemäß Stellplatzberechnung der Büro Boos Architekten (ohne Datum) werden 31 Stellplätze benötigt; dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017. Auf dem Grundstück können sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch 36 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde bauherrenseits durchgeführt; alle Grundstücksnachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Wolfgang Rottenkolber vom 10.10.2017, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zum Dachspitzausbau, Nutzungsänderung und Brandschutzertüchtigung am Bestandsgebäude "Hotel Garni zum Gockl" an der Münchner Straße 73a zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Das Einfügegebot gemäß §34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Das neue Brandschutzkonzeptes ist durch das Landratsamt München zu prüfen.
- Die erforderlichen Stellplätze gemäß eingereichter Stellplatzberechnung sowie Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017 sind dauerhaft zu erhalten.

AZ 6024  
Bauamt

## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

421

9

**Bauantrag der Flohmarkt München-Riem GmbH zum Anbau eines  
Ausstellungsgebäudes mit Lagerfläche an die bereits genehmigte  
Unterstellhalle an der Beta-Straße 19**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Flohmarkt München-Riem GmbH, vom 10.10.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 11.10.2017, zum Anbau eines Ausstellungsgebäudes mit Lagerfläche an die bereits genehmigte Unterstellhalle an der Beta-Straße 19, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Wolf System GmbH, Osterhofen, vom 31.08.2017, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Beta-Straße 19, Fl. Nrn. 235/8, 235/9, 236/3 und 236/4, welche sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05 „Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße“. Der Bürgermeister erinnert hier auch an den Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016, Nr. 447, mit welchem bezüglich des Verkehrskonzeptes zur Erschließung des Gewerbegebietes östlich der S-Bahn die Aufstellung für den Änderungsbebauungsplan Nr. 74a/16 beschlossen wurde.

Weiter erinnert der Vorsitzende an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 18.10.2016, Nr. 323, mit welchem der Errichtung einer Unterstellhalle (zeitlich unbegrenzt) sowie einer Ausstellungsfläche (offene Überdachung) längstens bis zum 31.12.2019 zugestimmt wurde. Anschließend ist ein Gebäude gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/05 „Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße“, zu errichten.

Die Flohmarkt München-Riem GmbH plant nun an die bestehende Unterstellhalle einen zweigeschossigen Anbau mit den Maßen Länge 14,0m x Breite 11,5m (straßenseitig) bzw. 14,0m (rückwärtig) x Höhe (Attika) 7,8m anzubauen. Die Attikahöhe ist dem Bestandsgebäude angepasst. Das Dach ist als begrüntes Flachdach mit einer Neigung von 5° geplant. Das Gebäude wird straßenseits auf der Baulinie errichtet.

Im Ausstellungsraum (EG, 172m<sup>2</sup>) sollen WC-Anlagen, Verkaufsbuden und Dekoration ausgestellt werden. Weiter wird im OG (172m<sup>2</sup>) ein Lagerraum für Absperrmaterial, Beschilderung, Werbematerial und sonstigen Betriebsbedarf eingerichtet.

Gemäß Berechnungen der Wolf System GmbH, vom 31.08.2017, werden mit dem Bauvorhaben eine GRZ von 0,84 und eine GFZ von 0,22 erreicht.

Entsprechend Stellplatzberechnung der Wolf System GmbH, vom 31.08.2017, werden 5 Stellplätze benötigt. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017 sind lediglich 3 Stellplätze notwendig. Die 5 KFZ-Stellplätze werden im rückwertigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die gemäß Art. 66 BayBO erforderliche Nachbarteilnahme wurde bauherrenseits bereits durchgeführt. Entsprechend zu beteiligende Grundstücksnachbarn sind neben der Gemeinde Unterföhring auch die TAGkonzept GmbH.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt dem Bauantrag der Flohmarkt München-Riem GmbH, vom 10.10.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 11.10.2017, zum Anbau eines Ausstellungsgebäudes mit Lagerfläche an die bereits genehmigte Unterstellhalle an der Beta-Straße 19, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/05 „Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße“ sind vollumfänglich einzuhalten.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Die 5 beantragten KFZ-Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht wird dem Bauvorhaben zugestimmt.

AZ 6024  
Bauamt

422      9

**Bauantrag der Sanctor Objekt Unterföhring GmbH & Co.KG zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches in einen Subway an der Feringastrasse 5**

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der Sanctor Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG vom 22.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches des bestehenden Baumarktes in einen „Subway“ an der Feringastrasse 5 bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der May Architekten, München, vom 18.09.2017, wurden die Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Feringastrasse 5, Fl. Nr. 1189/55 (13.381m<sup>2</sup>), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung des Baumarktes an der Feringastrasse.

Der Vorsitzende weist vorab darauf hin, dass dieser Bauantrag auf für die Fl. Nr. 1189/68 gestellt wurde und gibt bekannt, dass diese Fl. Nr. nicht mehr existiert, da sie mit Fl. Nr. 1189/55 verschmolzen wurde.

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Die Sanctor Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG plant nun die Nutzungsänderung eines Teilbereichs im straßenseitigen Teil des bestehenden Hagebaumarkts in eine „Subway“-Filiale. Hier entstehen ein Verkaufsbereich (ca. 12,34m<sup>2</sup>) sowie zwei kleinere Sitzbereiche (9,20m<sup>2</sup> und 7,66m<sup>2</sup>). Die erforderlichen Umbaumaßnahmen beschränken sich auf den Gebäudeinnenraum, die äußere Gestalt des Bestandsgebäudes bleibt unverändert.

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49b/12 gemäß §31 Abs. 2 BauGB gestellt. Dieser BPlan sieht in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ vor. Die Begründung der Lutz Abel Rechtsanwälte vom 01.09.2017 zur Befreiung von den Festsetzungen des BPlanes sieht hier folgende Begründung vor: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung durch die geplante Nutzungsänderung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dieses Begründungsschreiben wurde den Gremiumsmitgliedern im Vorfeld zur Verfügung gestellt.

Gemäß Berechnung der I und N Bau GmbH, München (ohne Datum) bleiben GFZ (0,74) und GRZ (0,9) unverändert.

Entsprechend eingereichter Stellplatzberechnung vom 16.09.2017 werden für die insgesamt 7.616m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Baumarkt inkl. Subway) 217 KFZ-Stellplätze benötigt. In der vorhandenen Tiefgarage können 232 Stellplätze nachgewiesen werden.

Auf die Nachbarteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Sanctor Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG vom 22.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs des bestehenden Baumarktes in einen „Subway“ an der Feringasträße 5, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49b/12 zur Art der baulichen Nutzung (sonstiges Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“) zur Umnutzung in einen „Subway“ mit Verkaufsbereich (ca. 12,34m<sup>2</sup>) sowie zwei kleineren Sitzbereichen (9,20m<sup>2</sup> und 7,66m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.
- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49b/12 sind einzuhalten.
- Auf die Nachbarteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024, Bauamt

## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

423 9 **Verkehrskonzept zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes östlich der S-Bahn; Fahrbahnmarkierung Dieselstraße nahe Kreisverkehr an der M3**

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016, Nr. 258, Punkt 2 sowie an den Gemeinderatsbeschluss vom 13.04.2016 Punkt 2, Nord-östlicher Bypass Kreisverkehr Dieselstraße/Beta-Straße in dem in der Dieselstraße und Beta-Straße kein durchgehender mittlerer Fahrbahnteiler (Grünstreifen) beschlossen wurde.

Das Landratsamt wie auch das Staatlichen Bauamt sprachen sich in ihren Stellungnahmen vom 07.04.2016 und 15.06.2016 für einen Fahrbahnteiler (Grünstreifen) aus, um ein verkehrsgefährdendes Linksabbiegen in der Dieselstraße zu unterbinden.

Als Mindestmaßnahme zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit ist in der Dieselstraße vom Grünstreifen bei der Tankstelle Allguth bis zum Kreisel Beta-Straße eine durchgezogene Mittellinie geplant. Die Planunterlagen wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Weiter bringt Herr Kapfenberger zur Kenntnis, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine Widmung in „Fußgänger und Radfahrer frei“ erfolgen wird.

Beschluss: 5 : 4

Den Empfehlungen vom Landratsamt sowie dem Staatlichen Bauamt für einen Fahrbahnteiler, wird durch eine durchgezogene Mittellinie in der Dieselstraße lt. dem Markierungsplan vom 26.09.2017 vom Ing. Büro Bichler & Klingenmeier, Aschau, gefolgt.

AZ 631  
Bauamt

424 9 **Bekanntgaben / Anfragen**

**A 99 Autobahnring München; Sperrung der Rampe Salzburg - Nürnberg im Autobahnkreuz München-Nord**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass in der Zeit von Donnerstag, den 19. Oktober gegen 20:00 Uhr bis Samstag, den 21. Oktober gegen 5:00 Uhr am Autobahnkreuz München-Nord die Verbindungsrampe für den von Salzburg kommenden Verkehr, der auf die A9 in Richtung Nürnberg abbiegen möchte gesperrt wird. Die Umleitung erfolgt über das Auto-bahndreieck München-Feldmoching. Die Sperrung ist erforderlich, um die Asphaltierungsarbeiten zum Anschluss der Verbindungsrampe an die in den letzten Monaten auf

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### **Vortrag - Beschluss**

---

4 durchgehende Fahrspuren ausgebaut Nordfahrbahn der A 99 durchzuführen. Die Pressemitteilung der Autobahndirektion Südbayern vom 18.10.2017 wird verlesen.

#### Gemeindeeigene Buslinie Isarau; Sachstandsbericht

Die Bushaltestellen für den Isarau-Bus werden zurzeit baulich umgesetzt. Die Oberflächen der künftigen Haltestellen Isaraustraße und Brücke Kanal werden mit Münchner Gehwegplatten ausgestattet. Ebenso werden an den Haltestellen die Hülzen für Haltestellenschild und Papierkorb gesetzt. Die Endhaltestelle wird am S-Bahnhof in den bisherigen Parkbuchten vor dem Wohnhaus in der Bahnhofstraße 22 errichtet. Hierfür müssen zwei Parkflächen dauerhaft entfallen.

Für die Folierung des Isarau-Busses wurden mehrere Vorschläge eingeholt. Die Entscheidung fiel auf die Folierung mit dem Wappen von Unterföhring in leichter Transparenz, welches jeweils seitlich schräg am Bus ersichtlich sein wird. Der Vorsitzende gibt die Vorschläge zur Folierung bekannt.

#### Sachstandsbericht Informationstafeln

Der Bürgermeister berichtet, dass die Informationstafeln für die Vereine an den Standorten

1. Münchner Straße/Am Poschinger Weiher,
2. Münchner Straße Westseite Ortsausgang Richtung München
3. Föhringer Ring bei Leinthaler Straße,
4. Münchner Straße Ecke Moosstraße.

aufgestellt wurden. Das Wochenmarktschild wurde Richtung Siedlerstraße versetzt.

Der fünfte Standort der Informationstafel wird in der Dieselstraße vor dem Kreisel Dieselstraße/Beta-Straße nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme aufgestellt.

#### New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 26.09.2017, Nr. 443, mit welchem zur Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße in Bezug auf die Anregungen des Vorhabenträgers:

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

#### **Höhen**

Die Höhen der einzelnen Baukörper werden derart angepasst, dass die jeweils oberste Traufe um 50 cm und die darunterliegenden Traufen jeweils anteilig angehoben werden. Dies ist notwendig zur Erzielung der notwendigen lichten Raumhöhe unter Einbeziehung der erforderlichen Bautoleranzen.

#### **Dachüberstand**

Das Dach des Hauptbaukörpers (Bauteil B) erhält im Zuge der Weiterentwicklung der bisherigen Planung einen seitlichen Überstand von 1,50 m an den Längsseiten. Die Abstandsfläche fällt dabei auf das eigene Grundstück bzw. das gemeindeeigene Grundstück Fl. Nr. 203/13 am Kreisel an der S-Bahnhof-Nordseite.

Folgendes beschlossen wurde:

Dieser Anregung des Vorhabenträgers kann dem Grunde nach entsprochen werden. Vor einer abschließenden Festlegung sind vom Vorhabenträger der gewünschte seitliche Dachüberstand und auch das geplante auskragende Vordach im Haupteingangsbereich (Luftraum Medienallee) noch einmal konkret (visualisiert) zur Vorlage im Gremium darzustellen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Bebauungsplanunterlagen (Wandhöhen, Abstandsflächen und Dachüberstand bis zu 1,50 m) entsprechend zu überarbeiten.

In der heutigen Sitzung wurde den Gremiumsmitgliedern zur Meinungsbildung eine aktualisierte Visualisierung, entsprechend des Beschlusses vom 26.09.2017, vorgestellt. Das Dach krägt insgesamt ca. 20m aus, davon 4,50m über die Grundstücksgrenze in einer lichten Höhe von ca. 20m.

Das Gremium spricht sich für die Fortführung der Planungen mit dem Hinweis auf die Verkürzung des Daches (Dachüberstand auf eigenem Grund) aus.

#### **Anfrage Squashen in Unterföhring**

Der Erste Bürgermeister gibt die E-Mail-Anfrage von Herrn Michael Kretzschmar vom 23.08.2017 zur möglichen Errichtung von Squash-Courts in Unterföhring bekannt. Mit E-Mail der Gemeinde vom 20.10.2017 wurde Herrn Kretzschmar mitgeteilt, dass die Planungen für den Sportpark an der Mitterfeldallee soweit abgeschlossen sind und keine weiteren Sportarten bzw. Anträge mehr hinzugenommen werden können.

## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd. Nr.      Anwe-  
                 send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Markierungen am Feuerwehrrübungsplatz für den Verkehrsunterricht unserer Grundschule

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass am heutigen Tage die Markierungen für den Verkehrsunterricht unserer Grundschulen am Feuerwehrrübungsplatz angebracht worden.

#### Antrag der SPD-Fraktion zur Errichtung einer Holzhütte für Unterföhringer Vereine (Burschen usw.) und Bürger an der Jahnstraße

Der Vorsitzende gibt den Antrag der SPD-Fraktion vom 22.10.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 23.10.2017 zur Errichtung einer Holzhütte für Unterföhringer Vereine (Burschen usw.) und Bürger an der Jahnstraße bekannt.

Der Antrag lautet wie folgt:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Nach Fertigstellung der Tiefgarage an der Jahnstraße wird an geeigneter Stelle - oberirdisch - eine fest installierte Holzhütte mit Toiletten und nötigen Infrastruktureinrichtungen für Feierlichkeiten für Vereine und Bürger errichtet. Die Größe der Holzhütte ist im Vorfeld mit den Vereinen abzustimmen. Als Beispiel soll die „Erdinger-Urweisse-Hütte“ (Zeit der Maibaumvorbereitung) dienen, allerdings in größerer Ausführung.

Ein Platz für ein zusätzliches, flexibles Zelt soll ebenfalls auf dem „Hütten-Gelände“ vorgehalten werden, damit fallweise Feierlichkeiten in größerem Umfang dort stattfinden können.

Begründung:

In unserer Vereinsgemeinschaft und auch in der Bevölkerung ist der „Feststadl“ bereits seit dem Kommunalwahlkampf 2014 eine Herzensangelegenheit.

Allerdings hört man unter der Bürgerschaft und den Verantwortlichen der Vereine oftmals, dass eine Hütte wie die „Erdinger-Urweisse-Hütte“ in etwas größerer Ausführung vollkommen ausreichen würde.

Den Vereinen wird von Seiten der Gemeinde seit Jahren ohnehin bereits ermöglicht auf Kosten der Gemeinde ein Zelt aufzustellen.

Daher die Idee der SPD-Fraktion nach Fertigstellung der Tiefgarage an der Jahnstraße, an geeigneter Stelle, eine Veranstaltungsfläche mit einem Holzhüttengebäude vorzusehen.



## 36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Dem Burschenverein Unterföhring könnte die Hütte während der nicht belegten Zeit als Vereinsheim dienen.

Auch ist zu überlegen, ob die Hütte integrativer Bestandteil des Bürgerfestes wird und dem Festwirt zur Anmietung zur Verfügung gestellt wird - bspw. für einen Barbetrieb.

Der Antrag der SPD-Fraktion wird dem Gremium in der kommenden Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2017 zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

#### Unterföhringer Ortsmitte (UFO); ehemaliges Bahnwärterhäuschen; aktueller Sachstand hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Einstufung

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Sachstandbericht und Beschluss Gemeinderates vom 21.09.2017, Nr. 620 sowie das E-Mail-Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Z 1 Bayerische Denkmalliste und Denkmaltopographie vom 14.08.2017, mit welchem erklärt wird, dass das Zindlerhaus die Voraussetzungen der Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz; Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) erfüllt und somit als Baudenkmal eingestuft wird. Das Zindlerhaus ist mittlerweile unter „D-1-84-147-11: Am Bahnhof 2 – ehem. Bahnbedienstetenhaus, sog. Zindlerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in neuklassizistischen Formen, um 1920/1925“ in der Denkmalliste nachgetragen.

Mit Schreiben vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.10.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 20.10.2017 wird mitgeteilt, dass die Gemeinde nun bis zum 30.01.2018 Zeit hat, sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Herstellung des Benehmens nach Art. 2 BayDSchG zu äußern. Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes ist für die Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2017 vorgesehen.

#### Anfragen

- Frau Gemeinderätin Schödl erkundigt sich wann der Rückbau der Baustelleneinrichtungen am Tassiloweg am Parkfriedhof stattfinden wird. Herr Kapfenberger erklärt, dass die Arbeiten an der Entwässerungsanlage bis Mitte 2018 abgeschlossen sein sollen und danach mit dem Rückbau begonnen wird.
- Weiter erklärt Frau Schödl, dass die Eigentümerin des Grundstücks an der Bushaltestelle in der Blumenstraße ihre Hecke nicht schneiden kann, da das Buswartehäuschen zu nah an die Grundstücksgrenze heranreicht. Herr Kapfenberger erklärt, dass sich die Verwaltung hier direkt mit der Eigentümerin in Verbindung setzen wird.

## **36. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Nachdem keine weiteren Anfragen gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:25 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt