

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

Sitzungstag:

Dienstag, 30.01.2018

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: Betina Mäusel Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein		
	Thomas Weingärtner	

Die Beschlussfähigkeit i. S. d. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Beschlussfähigkeit i. S. d. 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 anwesenden Vertreter 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.

Herr Gemeinderat Weingärtner ist zur heutigen Sitzung nicht anwesend.

441 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 8 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.12.2017, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

442 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Bekanntgabe des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 18.12.2017 kann in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Nutzungsuntersagung Isaraustraße 16 (Nr. G230)

Der Erste Bürgermeister gibt das Schreiben des Landratsamtes München vom 08.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 12.12.2017, bekannt, mit welchem erklärt wird, dass bei einem Ortstermin am 13.11.2017 in der Isaraustraße 16 festgestellt wurde, dass die als Hobby-, Fitness- und Aufwärmraum genehmigten Räume nicht entsprechend der Genehmigung genutzt werden. Die drei Räume werden über die Plattform AirBnB separat vermietet. Anstelle des Abstellraumes unter der Treppe wurde eine Küche mit Kühlschrank, Wasserkocher, Kaffeemaschine, Mikrowelle und Stehlampe errichtet.

Die Nutzungsuntersagung wurde am 13.11.2017 bereits mündlich und nun mit Schreiben des LRA vom 08.12.2017 auch schriftlich ausgesprochen.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende gibt weiter bekannt, dass mit Schreiben vom 07.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.12.2017, ein Bauantrag von Herrn Gussner und Herrn Bertak zum „Ausbau des Kellergeschosses Aufenthaltsräume und Lichtgräben“ gestellt wurde. Dieser Bauantrag wird dem Gremium voraussichtlich in der Sitzung am 30.01.2018 zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

AZ 024
Bauamt

443 8

**ProSiebenSat.1 New Campus an der Medienallee und Gutenbergstraße:
Sachstand und weiteres Vorgehen zum Gestaltungsvorschlag des
Vordachs**

Der Bürgermeister bringt die aktuelle Beschlusslage vom 18.12.2017, Nr. 437, zum geplanten Vordach am New Campus der ProSiebenSat.1 Media SE in Erinnerung. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in dieser Sitzung der verkürzten Planung mit Dachüberstand ausschließlich auf eigenem Grund zugestimmt.

In der heutigen Sitzung erläutert der planende Architekt Herr Vielmo sowie ein Vertreter des Bauherrn, Herr Claus Hahne, die neue und überarbeitete städtebauliche Situation, in dem die Bauweise des geplanten Vordaches filigraner wirkt. Der Dachüberstand beträgt bei dieser Variante nur noch 1,50 m auf öffentlichem Grund. Das geplante Vordach weist eine Breite von ca. 23,00 m auf.

Eine entsprechende Darstellung wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die neue und überarbeitete städtebauliche Situation, in dem das geplante Vordach einen Dachüberstand von 1,50 m auf öffentlichem Grund aufweist, zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

Der Dachüberstand von 1,50 m auf öffentlichem Grund wird aus städtebaulicher Sicht als vertretbar erachtet und zugestimmt. Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.12.2017, Nr. 437, wird dahingehend geändert.

AZ 611
Bauamt

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

444

8

Freiwillige Feuerwehr Unterföhring; Festlegung des neuen Standortes

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2016, Nr. 366, mit welchem die Verwaltung ermächtigt wurde, alle weiterführenden Schritte sowie vergaberechtlichen Maßnahmen zur Realisierung des Feuerwehrstandortes an der St.-Florian-Straße in die Wege zu leiten. Weiter wird an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.07.2017, Nr. 301, erinnert, mit welchem ein Antrag der Freiwilligen Feuerwehr vom 18.07.2017, zur Überprüfung des Standortes an der Münchner Straße zwischen Kinderhaus und Basketballplatz für ein neues Feuerwehrgerätehaus bekanntgegeben wurde. Eine Beschlussfassung war in dieser Sitzung nicht veranlasst.

Zwischenzeitlich gab es mit allen Beteiligten mehrere intensive Gespräche zur Realisierung des neuen Feuerwehrstandortes auf gemeindeeigenem Grund im Gebiet Unterföhring Süd, Fl. Nrn. 166/49, 166/50, 181/229, 181/230, 181/226, 181/225, 181/27, 181/239, 181/240, 181/254 und 181/234 (ca. 6.440m²). Durch das Architekturbüro kplan AG, Abensberg, wurde bereits eine Konzeptplanung, Stand 19.01.2018, in L-Form mit einer Erdgeschossfläche von ca. 1.830m² inkl. Erweiterungsmöglichkeit erarbeitet. Die entsprechenden Planunterlagen wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit 6 bis 10 Wohnungen zwischen Münchner Straße und Straßäckerallee auf gemeindeeigenem Grund im Gebiet Unterföhring Süd, WAs 36 und 37. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 73/03 (Prüfung der Notwendigkeit des festgesetzten Kinderspielplatzes) notwendig.

Grob sind für die Planungen zwei Jahre, sowie zwei weitere Jahre Bauzeit geplant, so dass eine Fertigstellung und Inbetriebnahme in 2022 erfolgen kann.

Sollte der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss diesen Standort final befürworten, ist dieser als Empfehlung an den Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Beschluss: 8 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium folgt der Empfehlung der Verwaltung zur Realisierung des neuen Feuerwehrstandortes mit Feuerwehrgerätehaus und 6 bis 10 Wohnungen zwischen Münchner Straße und Straßäckerallee auf gemeindeeigenem Grund im Gebiet Unterföhring Süd, WAs 36 und 37, Fl. Nrn. 166/49, 166/50, 181/229, 181/230, 181/226, 181/225, 181/27, 181/239, 181/240, 181/254 und 181/234 (ca. 6.440m²).

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Verwaltung wird ermächtigt, unter stetiger Einbeziehung der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring, alle weiteren Schritte vorzubereiten. Hierfür ist ein öffentliches Verfahren (Architektenwettbewerb, Mehrfachbeauftragung etc.) sowie die notwendigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 73/03 einzuleiten.

AZ 621
Bauamt

445 8

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 26.09.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 24.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 24.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Herr Goebel, bgsd Architekten Stadtplaner, München, ist in der heutigen Sitzung anwesend, erläutert die Planungen und steht für Fragen zur Verfügung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Herr Dr. Christian Braun – LUTZ / ABEL Rechtsanwalts GmbH für SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 1189/55

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Herr Dr. Christian Braun – LUTZ / ABEL Rechtsanwalts GmbH für SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 1189/55

Das Schreiben vom 27.11.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Sancto Objekt Unterföhring ist GmbH & Co.KG ist Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1189/55. Das Grundstück des Mandanten grenzt mithin östlich an das Plangebiet an. Der Mandant betreibt auf seinem Grundstück einen Baumarkt mit Gartencenter. Im an den Baumarkt mit Gartencenter angrenzenden Plangebiet müssen bisher die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Durch die Planung soll nunmehr eine Reduzierung auf die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes erfolgen.

2. Die Gemeinde wird darum gebeten, dass im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt wird, dass der gewerbliche Betrieb Baumarkt mit Gartencenter der Mandantin keine Einschränkungen hinnehmen muss. Dies gilt insbesondere auch für eine denkbare Verlängerung der Ladenöffnungszeiten nach einer entsprechenden Lockerung der Ladenöffnungszeiten in Bayern.

Beschluss: 8 : 0

Die von dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 1189/55 bestehenden Betrieb „Baumarkt mit Gartencenter“ ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden infolge des Hinweises des Sachgebiets Immissionsschutz beim LRA München zur Schutzbedürftigkeit des Planungsgebietes nur entsprechend einem Gewerbegebiet mit der entsprechenden Überarbeitung der immissionsschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros PMI, München, neu beurteilt. Für künftig seitens dieses Betriebs angedachte Erweiterungen wird weiterhin ein Zuschlag von 3 dB berücksichtigt.

Nach erster Voreinschätzung wird dies voraussichtlich zur Folge haben:

1. Dass die nach Auffassung des LRA München, Sachgebiet Immissionsschutz, für das gesamte Bebauungsplangebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 65/50 dB(A) für Anlagenlärm an allen Fassaden der Gebäude im Bebauungsplangebiet auch unter Berücksichtigung des vorstehend genannten Zuschlags für künftige Entwicklungen eingehalten werden. Das gilt sowohl für die Geräuschimmissionen, die von der Nutzung des unmittelbar benachbarten Baumarkts ausgehen, als auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die weiteren gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplangebiets.

2. Dass es im Hinblick auf die Ausnutzung einer künftig zulässigen Verlängerung der Ladenöffnungszeiten aufgrund der Einstufung der schallschutztechnischen Schutzbedürftigkeit des Planungsgebiets entsprechend einem Gewerbegebiet für den benachbarten „Baumarkt mit Gartencenter“ zu keinen Einschränkungen gegenüber der heutigen Situation kommt. Eine künftig zulässige Verlängerung der Ladenöffnungszeiten kann von ihm in dem gleichen Umfang ausgenutzt werden, wie es schon heute gegenüber einem Gebiet mit der immissionsschutztechnischen Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets möglich ist. Insoweit ist derzeit bis 22.00 Uhr die uneingeschränkte Fortführung des aktuellen Betriebs möglich. Ab 22.00 Uhr kann die Möglichkeit längerer Ladenöffnungszeiten in dem Umfang genutzt werden, wenn ein nächtlicher Immissionsrichtwert von 50 dB(A) eingehalten wird.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Im Hinblick auf das Interesse eines ungestörten Schlafs (DIN 18005 (alt) Beiblatt 1) in dem geplanten Beherbergungsbetrieb soll in der schallschutztechnischen Untersuchung die Empfehlung abgegeben werden, wie dieser sichergestellt werden kann (z.B. fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ggf. mit nicht öffnbaren Fenstern). Diese Empfehlung wird in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen und festgesetzt. In der Begründung wird ausdrücklich dargelegt, dass es sich bei auf Empfehlung in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen (z.B. fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit ggf. geschlossener Fassade in Richtung Osten hin) nicht um solche handelt, die durch die umliegenden Gewerbebetriebe zwingend veranlasst sind, sondern die im Rahmen der Abwägung und in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin auf freiwilliger Basis darüber hinaus zum Schutz des ungestörten Schlafs im gewerblichen Beherbergungsbetrieb festgesetzt werden, um diesbezügliche Störwirkungen von vornherein auszuschließen.

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Freising – Hochbau, Straßenbau, Hochschulbau
- Landratsamt München – Kreisheimatpfleger
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Funkturm Zentrale
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen
- Wasserwirtschaftsamt München
- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Grünordnung
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Bayernwerk Netz GmbH

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 17.10.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es handelt sich um allgemeine Hinweise. Sie werden in die textlichen Hinweise mit aufgenommen. Aufgrund der derzeit schon vorhandenen weitgehenden Unterbauung des Plangebiets durch die Bestandstiefgarage ist das Auffinden von Bodendenkmälern nicht wahrscheinlich.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Staatliches Bauamt Freising – Hochbau, Straßenbau, Hochschulbau

Das Schreiben vom 10.10.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising der Bauleitplanung nur unter nachfolgenden Maßnahmen zugestimmt werden kann:

Die Erschließung des Plangebietes ist über die gemeindliche Feringastrasse vorgesehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstrasse von den Grundstücken des Planungsgebietes sind nicht zulässig. Auf die von der Staatsstrasse ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstrasse übernommen.

Beschluss: 8 : 0

Die KFZ-Erschließung erfolgt ausschließlich über die Feringastrasse. Eine anderweitige KFZ-Erschließung des Areals ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer erfolgt schon heute auch über die Münchner Straße. Dieser beeinträchtigt die Verkehrssicherheit nicht. Die durch die immissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros PMI ermittelten Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden festgesetzt und sind von der Vorhabenträgerin umzusetzen.

Landratsamt München – Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 26.10.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf gegebenenfalls noch erforderliche Schutzmaßnahmen vorrangig auf den Gebieten des Gewässer- (Niederschlagswasserversickerungsmöglichkeiten) und des Denkmalschutzes hingewiesen wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 10.10.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger und TK-Linien) der Telekom befinden, die durch evtl. Baumaßnahmen möglicherweise

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

berührt werden. Es wird gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden. Es wird darum gebeten bei allen Grabungen am oder im Erdreich die beigelegten Kabelschutzanweisungen zu beachten.

2. Es wird darauf hingewiesen, hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Die Hinweise werden in die textlichen Hinweise übernommen und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Deutsche Funkturm Zentrale

Das Schreiben vom 07.11.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Es wird gebeten das Wort „Richtfunkantenne“ abzuändern in Antennen oder Antennenanlagen. Eine Richtfunkantenne ist eine spezielle Antenne (rund mit einem Durchmesser von ca. 30 cm). Bei den auf den Gebäuden befindlichen Antennen handelt es sich um Sektorantennen.

Beschluss: 8 : 0

Der Anregung wird entsprochen. Der Begriff „Richtfunkantenne“ wird entsprechend dem Vorschlag durch den umfänglicheren Begriff „Antennenanlagen“ ersetzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Das E-Mailschreiben vom 21.11.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

SWM Infrastruktur Region

Das Schreiben vom 27.11.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die betroffenen Versorgungsanlagen sind in den übersandten Bestandsplanauszügen dargestellt (Strom rot, Erdgas grün, Wasser blau und Fernwärme violett).
2. Die betroffenen Versorgungsanlagen befinden sich im Nahbereich der Planung und liegen in der Feringastrasse, Münchner Straße und am Föhringer Ring und müssen in ihrer derzeitigen Lage verbleiben.
3. Die vorhandenen Hausanschlüsse der Sparten Wasser und Fernwärme dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überbaut werden.
4. Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen, die anlässlich der Neugestaltung der Freiflächen geplant sind nicht verändern.
5. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Weiter wird die E-Mail-Korrespondenz vom 21.12.2017 mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Die zur Verfügung gestellte Aufmasssskizze der auf dem Gelände vorhandenen Bäume wurde im Einzelnen besprochen. Dabei konnte festgestellt werden, dass die genannten Sparten nicht überbaut werden und die Bestandsbäume derzeit keine Beeinträchtigung der Belange der SWM darstellen, da der Abstand auf dem Planungsgrundstück zu den Versorgungsleitungen ausreichend bemessen ist. Die Stellungnahme und die dort enthaltene Forderung, genügend Abstand zwischen Baumpflanzungen und den Versorgungsleitungen einzuhalten bezieht sich insbesondere auf die zukünftigen und anlässlich der Planung bevorstehenden Maßnahmen. Im Föhringer Ring befindet sich eine Erdgashochdruckleitung, die in regelmäßigen Abständen auf Schäden und Dichtigkeit geprüft wird. Sollten hier in Zukunft Probleme auftreten, wird sich die SWM an die Grundstückseigentümerin wenden und um Abhilfe bitten.

Außerdem wird die E-Mail-Korrespondenz vom 08.01.2018 mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Die Stellungnahme ist dahingehend zu verstehen, dass bestehen bleibende Versorgungsleitungen nicht mit Erdwällen oder Baulichkeiten wesentlich tiefer zu liegen kommen als dies momentan der Fall ist und eben so wenig darf die bestehende Überdeckung stärker abgegraben werden, sodass die erforderliche Mindestüberdeckung unterschritten wird. Im konkreten Fall

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

werden aber bedingt durch die Umbauten neue Hausanschlüsse beantragt und gebaut, die dann angepasst an die neue Geländemodellierung wieder in der nach den technischen Regelwerken notwendigen und vorgeschriebenen Verlegetiefe liegen werden.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1. und 2.)

Leitungen auf dem Baugrundstück haben hinsichtlich ihrer Lage keinen Ewigkeitsschutz. Forderungen bzgl. der Hausanschlüsse können nicht aufgestellt werden, da diese ab der Grundstücksgrenze dem Eigentümer gehören. Er ist in der Regel für deren Funktionieren verantwortlich.

Zu 3)

Von den Hinweisen zu Baumpflanzungen ist nur die Sparte Erdgas im Nord-Osten am Föhringer Ring betroffen. Diese liegt außerhalb des Umgriffs. Der Baumbestand wurde als unkritisch geprüft. Da die Baum-Neupflanzungen im Bereich des Föhringer Rings eine mit dem Baumbestand vergleichbaren Abstand zur Grundstücksgrenze besitzen (mindestens 1,70 m) kann davon ausgegangen werden, dass auch dieser Abstand unkritisch ist.

Zu 4.)

Bezüglich der Thematik "Geländemodellierung" wurden (nach telefonischer Rücksprache) die Sparten Strom und Erdgas aus Gründen der Nichtbetroffenheit ausgeschlossen. Bezüglich der Sparten Wasser und Fernwärme werden im Zuge der Planung (Abbruch der vorstehenden Gebäudeteile) die Hausanschlüsse ggf. so verlegt, dass die Funktionsfähigkeit gemäß dem Standard und den Ansprüchen der SWM gewährleistet ist. Im Übrigen verlaufen diese bereits jetzt in einer Tiefe, dass sie unterhalb der bestehenden Abgrabungen an den Gebäuden verlaufen. Außerhalb dieser bestehenden Abgrabungen verlaufen sie auch zukünftig mit nahezu identischer Überdeckung und sollten demnach bereits jetzt den Anforderungen entsprechen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird in Abstimmung mit den SWM dafür Sorge getragen, dass diese auch zukünftig ausreichend zugänglich sind.

Zu 5.)

Der Hinweis wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen

Das Schreiben vom 29.11.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

2. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
3. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 27.11.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.
2. Niederschlagswasser
Da es sich bei dem überplanten Grundstück um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht anwendbar. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München einzuholen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
3. Altlastenverdachtsflächen
Die überplante Fläche ist unter der Nummer 18400830 in das Altlastenkataster des Landratsamtes München eingetragen. Die folgenden Äußerungen beziehen sich nur auf den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“. Für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ bzw. „Boden-Nutzpflanze“ ist die jeweils zuständige Behörde zu hören. Um das bestehende Gefährdungspotential der noch vorhandenen Ablagerungen abschätzen zu können, wurde eine orientierende Untersuchung durch ein entsprechendes auf dem Altlastensektor qualifiziertes Fachbüro durchzuführen. Der Bericht wurde den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Abhängig von den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung muss evtl. anfallendes Aushubmaterial separiert, zwischengelagert, einer Deklarationsanalyse

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

unterzogen und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Verunreinigtes Material das zwischengelagert wird, muss vor Niederschlagswasser geschützt werden, damit kein Sickerwasser entstehen kann. Die Verwertung/Entsorgung des Materials mit Vorschlag des Entsorgungsweges darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden. Es darf kein Aushubmaterial aus diesem Bereich in Kiesgruben der Münchener Schotterebene verbracht werden. Die Eingriffe in den Auffüllkörper sind von einem auf dem Altlastensektor fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation über die Eingriffe in den Auffüllkörper und die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist nach Beendigung der Baumaßnahme dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen, außerhalb der Auffüllung versickert werden.

4. Der Umgriff der noch vorhandenen Altablagerungen ist mit einer entsprechenden Signatur im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.) und 2.)

Die Hinweise werden in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Zu 3.) und 4.)

Für die nicht unterbauten und nicht versiegelten Flächen (randliche Grünbereiche) wurde im Juni 2017 durch das Ingenieurbüro SakostaCAU eine Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und – orientierend – Boden-Mensch nicht erkennbar sind. Zwar sollen Flächen, die dem Altlastenverdacht unterliegen, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Allerdings hat dies nur hinweisende Funktion und ist nicht zwingend. In diesem Fall wird bewusst davon abgesehen, weil eine Entlassung des Plangebiets aus dem Altlastenkataster angestrebt wird, hierzu bereits ein entsprechender Antrag (von SakostaCAU) gestellt ist, und dieser im Hinblick auf das Ergebnis der Untersuchungen des Ingenieurbüros SakostaCAU auch Aussicht auf positive Entscheidung hat.

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 18.12.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Bekanntmachung vom 10.10.2017 entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

2. Auf Seite 5 der Begründung wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden soll, um die Planungsziele des VEP realisieren zu können. Nachdem die betroffenen Flächen als „GE“ dargestellt sind, wird um Erläuterung gebeten, was mit dieser Aussage gemeint ist.
3. In dem sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist eine Bauverbotszone parallel zum Föhringer Ring und der Münchner Straße eingetragen. Die Bauverbotszone sollte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden, da zumindest ein Gebäude hiervon betroffen ist.
4. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser gegenseitige Verweis sollte sowohl in den Entwurf des Bebauungsplans, anstelle der Festsetzung in § 1 Abs. 2, als auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Formulierung in § 1 Abs. 3 in etwa lauten sollte: „Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17 ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49/87.“
5. Das Planzeichen unter A) für den Geltungsbereich ist nicht ganz identisch mit dem in der Planzeichnung. Es wird empfohlen, hinsichtlich der Eindeutigkeit der Festsetzungen, das Planzeichnen als Linie anstelle eines Rechteckes darzustellen. Das darin verwendete (blaue) Rechteck ist in der Planzeichnung nicht ersichtlich. Im Übrigen wurde die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung und im Vorhaben- und Erschließungsplan rot gestrichelt und in den Festsetzungen als rote Linie dargestellt. Die Festsetzungen sind in Übereinstimmung zu bringen.
6. Das Planzeichen für die bestehende Baugrenze befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist daher in die Hinweise zu verschieben. Gleiches gilt für die aufzuhebenden Baugrenzen, da es für eine derartige Festsetzung keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht gibt.
7. Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) befindet sich unter beiden Teilbereichen, T1 und T2. Entsprechend sollte eine Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Grundstücken im Bebauungsplan erfolgen.
8. In § 1 Abs. 3 des Satzungstextes wird erläutert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan „verdrängt“. Es wird empfohlen, die Bezeichnung „ersetzt“ anstelle von „verdrängt“ zu verwenden. (Siehe auch Nr. 4, letzter Satz)

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

9. Die Erläuterung der Knödellinie erfolgt beispielhaft. Welchen Zweck diese Linie verfolgt, ist eindeutig und bestimmt festzusetzen.
10. Der Höhenbezugspunkt und das Planzeichen für die Vermessung sind von den Hinweisen in die Festsetzung zu verschieben, da sie als Grundlage für das Maß der Nutzung dienen.
11. In § 4 Abs. 1 der Satzung werden Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen des Hauptgebäudes für einzelne Bauteile und für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vermischt. Hier sollte eine Differenzierung erfolgen, aus der hervorgeht, um welchen Flächenanteil die GRZ für Hauptgebäude und um wieviel für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf. Es wird empfohlen hier auch eine Obergrenze festzusetzen, aus der hervorgeht bis zu welcher GFZ Überschreitungen zulässig sind.
12. Nach § 6 Abs. 2a der Satzung dürfen zweigeschossige Verbindungsbauten mit einer Grundfläche von maximal 35 m² die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Hier sind ergänzend noch eine maximale Tiefe und Breite der Bauten festzusetzen, da sich eine Baugrenzenüberschreitung grundsätzlich immer auf Längenmaße und nicht auf Quadratmeter bezieht.
13. Nach § 6 Abs. 2c sind Rampen- und Treppenanlagen von insgesamt maximal 1/3-tel der Außenfassadenabwicklung eines Gebäudes zulässig. Um Überprüfung, ob in dieser Dimension Überschreitungen zugelassen werden sollen wird gebeten, da es sich um eine Überschreitung von rund 60,0 m Länge handelt. Es wird empfohlen, hier maximal 1/3-tel einer Wandlänge als zulässig festzusetzen.
14. Da der Bebauungsplan die Abstandsflächen regelt und die erforderlichen Maße in der Planzeichnung vorhanden sind, kann die Festsetzung in § 7 entfallen.
15. In § 10 Abs. 1 werden Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen. Die Flächen der oberirdischen Stellplätze wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Stellplätze im Bereich der Freianlagen nach Plan OK 12 eingezeichnet. Für die Darstellung dieser Stellplätze ist in die Planung OK 12 noch ein Planzeichen mit entsprechender Erläuterung aufzunehmen.
16. In § 14 wird das Inkrafttreten der Satzung erläutert. Diese Festsetzung ist als Verfahrensvermerk aufzunehmen. Bisher fehlen sämtliche Verfahrensvermerke im Entwurf des Bebauungsplans. Dieser ist entsprechend zu ergänzen. Auf die Vorlage in den Planungshilfen für die Bauleitplanung der Obersten Baubehörde wird verwiesen.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

17. In der Begründung wird erwähnt, dass die beiden Flurnummern 1189/109 und 1189/40 verschmolzen werden sollen. Das Planzeichen für die aufzuhebende Grundstücksgrenze ist in die Hinweise aufzunehmen und zu erläutern, da sich das Nutzungsmaß der GR und GF sonst auf zwei verschiedene Buchgrundstücke beziehen würde, was rechtlich nicht zulässig ist.

18. Die in der Begründung erwähnte Feuerwehrumfahrt sollte in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.)

Die Bekanntmachung vom 10.10.2017 stellt nicht eine Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB dar, sondern eine Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 BauGB, so dass die Bewertung hinsichtlich des Umfangs und der Inhalte nicht zutreffend sind. Die vom LRA genannten strengeren Anforderungen gelten in diesem Verfahrensschritt noch nicht. Demnach liegt auch kein Verfahrensfehler vor. In der Bekanntmachung für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die Hinweise entsprechend berücksichtigt.

Zu 2.)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16 „Büro und gewerblicher Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus), mit mittelfristiger Aufenthaltsmöglichkeit“ werden keine Gebietskategorien gemäß BauNVO festgesetzt. Durch die konkrete Definition der Beherbergungsnutzung, deren hoteltypische Ausgestaltung und die Beschränkung der Aufenthaltsdauer der Gäste auf maximal 6 Monate handelt es sich um eine rein gewerbliche Nutzung. Die zugelassenen Nutzungen beschränken sich somit auf ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Die entsprechende Fachstelle (Immissionsschutz) hat die Schutzbedürftigkeit ebenfalls wie die eines GE eingestuft. Somit ist nach diesbezüglicher Überprüfung das Entwicklungsgebot im Hinblick auf das im FNP dargestellte „GE“ gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Zu 3.)

Die Bauverbotszone wird als Hinweis in die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Zu 4.)

Die Anregungen werden aufgenommen. § 1 Abs. 2 der Satzung wird um folgenden Satz ergänzt: „ Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung.“ In den Vorhaben- und Erschließungsplan wird der entsprechende Satz aufgenommen: „ Dieser Vorhaben- und

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 49d/17.“
- § 1 wird durch folgende Satzungsbestimmung (zukünftig Abs. 3) ergänzt:
„Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Rahmen der Festsetzungen nur dasjenige Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat.“
- § 1 Abs. 3 (zukünftig Abs. 4) wird wie folgt geändert:
„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17 ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49/87 in dem von ihm erfassten Bereich.“

Zu 5.)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird entsprechend PlanZV Nr. 15.13 dargestellt.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als rote gestrichelte Linie dargestellt.

Zu 6.)

Die Anregungen werden aufgenommen. Die Begrifflichkeit „Baugrenze, aufzuhebende“ wird in „ehemalige Baugrenze“ abgeändert.

Zu 7.)

Die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage sichert planungsrechtlich die Erschließung auch der für den Teilbereich T1 nachzuweisenden und überwiegend auch innerhalb des Flurstücks Nr. 1189/108 angeordneten Stellplätze von der Feringastrasse aus. Die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage verfolgt zudem den Zweck, dass gerade keine konkrete Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist, sondern vielmehr die für die im Bebauungsplangebiet zulässigen Vorhaben erforderlichen Stellplätze allgemein in dieser Tiefgarage nachgewiesen bzw. erst im weiteren Baugenehmigungsverfahren zugeteilt werden können.

§ 10 Abs. 1 der Satzung (bzw. künftig § 9 Abs. 1) wird wie folgt ergänzt:
Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung Unterföhring - StS) erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Vorhabengebiet mit den Teilbereichen T1 und T2 sind unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage und oberirdisch als Gemeinschaftsstellplätze nachzuweisen.

Zu 8.)

vgl. zu 4.)

Zu 9.)

Der Bezug der Knödellinie ausschließlich auf die „Art der Nutzung“ wird konkretisiert.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 10.)

Den Anregungen wird entsprochen. Das Planzeichen für den Höhenbezugspunkt wird von den Hinweisen durch Planzeichen in die Festsetzungen durch Planzeichen verschoben.

Zu 11.)

Den Anregungen wird entsprochen. Es wird eine Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen einzelner Bauteile des Hauptgebäudes und für Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO vorgenommen. Die sich aus den danach jeweils zulässigen Grundflächen ergebenden Grundflächenzahlen können in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Zu 12.)

Für die zulässigen Verbindungsbauten werden ergänzend eine maximale Länge von 8,75 m und eine maximale Breite von 4,0 m festgesetzt.

Zu 13.)

Die Festsetzung korrespondiert mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Der vorgeschlagene Bezug auf Wandlängen statt auf die Außenfassadenabwicklung würde im Widerspruch zur Vorhabenplanung, die z.B. im Bereich des Zugangs zu BT B und im Bereich der Müllabholung von BT A Längenüberschreitungen von mehr als 1/3-tel der Wandlänge vorsieht, stehen. Nach diesbezüglicher Überprüfung der Empfehlung kann dieser deshalb nicht gefolgt werden.

Zu 14.)

Die Festsetzung diene der Klarstellung. Der Anregung wird entsprochen. § 7 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17 wird ersatzlos gestrichen.

Zu 15.)

Der Plan „OK12 – Vorhaben- und Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17 - Freianlagen“ wird um das Planzeichen für oberirdische Stellplätze ergänzt.

Zu 16.)

Die Festsetzung entfällt und wird anstelle dessen als Verfahrensvermerk aufgenommen.

Zu 17.)

Das Planzeichen für aufzuhebende Grundstücksgrenze wird in die Hinweise aufgenommen und erläutert.

Zu 18.)

Die in der Begründung erwähnte Feuerwehrumfahrt wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München – Grünordnung

Das Schreiben vom 20.11.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

In § 13 Abs. 6 wird auf Pflanzlisten verwiesen. Diese finden sich jedoch in der Begründung, nicht in der Satzung unter Hinweise. Es wird darum gebeten den Punkt „Hinweise“ in die Satzung aufzunehmen und die Pflanzlisten dort zu platzieren.

Beschluss: 0 : 0

Der Anregung wird entsprochen. Die Pflanzliste wird in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 06.12.2017 mit folgendem Hinweis wird bekannt gegeben:

Für den Fall, dass sich im Zuge der Umbaumaßnahmen herausstellen sollte, dass hinter Fassaden- oder Dachverkleidungen Fledermäuse oder Gebäudebrüter beheimatet sind, wird um umgehende Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde gebeten, damit bei der oberen Naturschutzbehörde die erforderliche Ausnahme kurzfristig erwirkt werden kann.

Der Hinweis wird in die textlichen Hinweise aufgenommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 18.12.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die drei betreffenden „Oktavian-Gebäude“ wurden als Büro- und Verwaltungsgebäude konzipiert, sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49/87, der als Gewerbegebiet festgesetzt wurde (ist). Im Flächennutzungsplan (neu aufgestellt) ist das Areal als gewerbliche Fläche / Sondergebiete dargestellt. Mit der beabsichtigten Planung BPlan Nr. 49d/17 (vorhabenbezogen) soll das Gebäude im Teilbereich T1 (Bauteil BT A) mit Büronutzung erhalten bleiben und durch weitere (besucherintensive) Nutzungen (z.B. Arztpraxen, Physio, Reha, gewerblich betriebene Sporteinrichtungen wie Fitness, Yoga, etc.) ergänzt werden. Im Teilbereich T2 soll in den Bauteilen BT B und C ein Boardinghaus zum vorübergehenden bis mittelfristigen Aufenthalt von 6 Monaten entstehen. „Die maximal mittelfristige Verweildauer von 6 Monaten führt zu einer gewerblichen Nutzung, die wohnähnlichen Charakter erhält“, so aus der Begründung. Weiter ist der Begründung zu entnehmen: „Um die mit einer Wohnnutzung verbundene Unverträglichkeit mit den umgebenden Gewerbebetrieben, insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden Lärmbelastungen zu

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

verhindern, werden durch die Beschränkung der Aufenthaltsdauer auf maximal 6 Monate nur gewerbliche Nutzungen mit wohnähnlichem Charakter zugelassen. Aus immissionsschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist hierzu Folgendes zu sagen:

Das gesamte Areal, und insbesondere der Bereich der drei „Oktavian-Gebäude“ ist ringsumher erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, die sich aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm zusammensetzen, im Einzelnen hierzu gibt die schalltechnische (immissionstechnische) Untersuchung Nr. 7477/16-01d des Ing.-Büros PMI vom 12.07.2017 Auskunft. Die Lärmbelastung ist sehr hoch und wirkt mehr oder weniger von allen Seiten auf das Plangebiet ein: im Westen die Sportanlagen sowie die Münchner Straße, nord/nordöstlich der Föhringer Ring, im Süden die Feringastrasse und Gewerbeflächen sowie im Osten Gewerbeflächen (im Nahbereich Baumarkt = Sondergebiet; das nordöstlich gelegene, immissionsschutzrechtlich genehmigte Heizkraftwerk München-Nord ist in der schalltechnischen Untersuchung noch gar nicht berücksichtigt). Aufgrund der hohen allseitigen Lärmbelastung ist ein längeres bzw. auf Dauer angelegtes Wohnen im herkömmlichen Sinn im Plangebiet nicht vorstellbar. Des Weiteren müsste der ringsumher vorhandenen Bestandsnutzung (Sport, Gewerbe) in diesem Fall eine höhere Rücksichtnahme abverlangt werden, von der aber bis dato nicht auszugehen war, da alle bisherigen Planungen, Lärmkontingente, Immissionsrichtwerte etc. auf die Schutzwürdigkeit der ursprünglich festgelegten gewerblichen Nutzung abgestimmt waren und sind. Dieses Gefüge kann nicht einseitig verschoben werden. Jedenfalls ist „Wohnen“ im Plangebiet nur in den engen Grenzen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, was aber im vorliegenden Fall nicht Thema ist; des Weiteren Betriebe der Beherbergung mit – selbstredend – rein gewerblicher Ausrichtung im Sinne der entsprechenden Gebietskategorie nach BauNVO. Die staatliche Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes München geht – jetzt und auch künftig – von diesem Schutzmaß im Plangebiet aus (rein gewerbliche Nutzung in allen drei Gebäuden BT A, BT B und BT C). Auch unabhängig davon, ob in der immissionstechnischen Untersuchung von PMI vom 12.07.2017 für die Festlegung von Schall- bzw. Lärmschutzmaßnahmen (Satzungsentwurf) an den Gebäuden „intern“ eine nächsthöhere Schutzwürdigkeit (Kern-, Dorf-Mischgebiet) zu Grunde gelegt wird oder nicht.

Beschluss: 8 : 0

Da das Landratsamt, Fachstelle Immissionsschutz, auch in Bezug auf die vorhabenbezogene Nutzung als Boardinghaus mit maximaler Aufenthaltsmöglichkeit von 6 Monaten nach wie vor von einer einem Gewerbegebiet entsprechender Schutzwürdigkeit ausgeht, wird die immissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros PMI in diesem Punkt abgeändert und angepasst. Das Heizkraftwerk wird in die Beurteilung der Vorbelastung durch Gewerbelärm mit aufgenommen. Da sich westlich des Heizkraftwerks ein Wohngebiet befindet, das einen kleineren Abstand zum Heizkraftwerk und eine höhere Schutzwürdigkeit als das untersuchte

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Vorhaben aufweist, ist davon auszugehen, dass sich an der bislang ermittelten gewerblichen Gesamtvorbelastung nichts ändert. Die Festsetzungen zum Schallschutz sowie die Begründung des Bebauungsplans werden entsprechend dem Ergebnis der geänderten immissionsschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros PMI bzw. der dortigen Empfehlungen zur Schaffung ungestörter Schlafverhältnisse angepasst. Eine Verpflichtung der umliegenden Bestandsbetriebe zu einer höheren Rücksichtnahme ergibt sich somit nicht.

Bayernwerk Netz GmbH

Das Schreiben vom 28.12.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen und die Schutzzonenbereiche (Stromleitungen) bzw. Schutzstreifen (Gasleitungen) für 20-kV-Kabel je 0,5 m beidseits der Leitungs- bzw. Trassenachse, in den Erläuterungsbericht und in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufzunehmen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
2. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsgebiet sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m² benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.)

Der Hinweis auf die zu beachtenden Schutzzonenbereiche bzw. Schutzstreifen wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die vorhandenen Strom- und Gasleitungen liegen außerhalb des Planungsgebietes. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Zu 2.)

Zur Versorgung des Teilbereichs T1 bedarf es voraussichtlich einer zusätzlichen, neuen Trafostation, die deshalb an der Münchner Straße zwischen den Bauteilen BT A und BT B mit einer Grundfläche von 2,4 m auf 3,1 m durch Planzeichen festgesetzt ist. Die Sicherung der Transformatorenstation im Bedarfsfall inklusive einem Umlauf von ca. 1,0 m, einem Fluchtweg von 0,5 m bei geöffneter Stationstüre sowie Zufahrts- und Wartungsflächen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten von Bayernwerk ist Aufgabe des Vorhabenträgers im Zuge der Durchführung des Vorhabens.

Weiter verliert der Bürgermeister die Schreiben der Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring vom 26.01.2018 (Eingang bei der Gemeinde am 29.01.2018), welche dem Gremium auch als Tischvorlage zur Verfügung gestellt wurden (zwei Schreiben mit gleichem Inhalt aber verschiedenen Unterzeichnern). Da diese Schreiben nach Ablauf der Auslegungsfrist bei der Gemeinde eingingen, werden diese im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB behandelt.

Der Bürgermeister teilt mit, dass die juristische Vertretung der Gemeinde den Entwurf des Durchführungsvertrages rechtlich überprüfen wird.

Weiteres Vorgehen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 26.09.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 30.01.2018.

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

Beschluss: 8 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 26.09.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 30.01.2018.

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

Vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abzuschließen

AZ 6100
Bauamt

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

446

8

**Tekturantrag der Herren Martin Gussner und Robert Bertak zum
Ausbau des Kellergeschosses zur Errichtung von Aufenthaltsräumen
und Lichtgräben inkl. Antrag auf Abweichung von
bauordnungsrechtlichen Vorschriften an der Isaraustraße 16**

Der Vorsitzende erinnert an die Bekanntgabe aus der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.12.2017, Nr. G230, mit welcher der Erste Bürgermeister das Schreiben des Landratsamtes München vom 08.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 12.12.2017, bekanntgibt, mit welchem erklärt wird, dass bei einem Ortstermin am 13.11.2017 in der Isaraustraße 16 festgestellt wurde, dass die als Hobby-, Fitness- und Aufwärmraum genehmigten Räume nicht entsprechend der Genehmigung genutzt werden. Die drei Räume werden über die Plattform AirBnB separat vermietet. Anstelle des Abstellraumes unter der Treppe wurde eine Küche mit Kühlschrank, Wasserkocher, Kaffeemaschine, Mikrowelle und Stehlampe errichtet. Die Nutzungsuntersagung wurde am 13.11.2017 bereits mündlich und nun mit Schreiben des LRA vom 08.12.2017 auch schriftlich ausgesprochen.

Der Bürgermeister gibt nun den Tekturantrag der Herren Martin Gussner und Robert Bertak zum Ausbau des Kellergeschosses zur Errichtung von Aufenthaltsräumen und Lichtgräben inkl. Antrag auf Abweichung von der BayBO vom 06.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.12.2017 bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der csp Architekten, Herrn Robert Cachado, München, ebenfalls vom 06.12.2017 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Antragsteller planen hier den Ausbau des Kellergeschosses von je einem Aufwärm-, Fitness-, Hobby- und Abstellraum unter der Treppe sowie zwei Bädern in zwei Kinder- und einem Gästezimmer mit jeweils eigenem kleinen Bad. Der Abstellraum unter der Treppe soll gemäß Eingabeplan bestehen bleiben.

Um hier die Vorgaben des Brandschutzes gewährleisten zu können wird hier gleichzeitig ein Antrag auf Abweichung von Art. 34 (4) BayBO (Fenster, die als Rettungsweg ... dienen, müssen ..., in der Höhe mindestens 1,0m groß ... sein.) gestellt. Die Mindesthöhe von 1,0m soll auf 0,85m reduziert werden.

Darüber hinaus sollen die beiden kleinen Lichtschächte an der westlichen Hauswand Richtung Isaraustraße mit einer Länge von jeweils 1,0m (Breite unvermaßt) in einen übergroßen Lichtschacht mit den Maßen Länge 3,75m x Breite 2,94m geändert werden. Im Erdgeschoss wird hier ein Geländer mit einer Höhe von 0,9m errichtet.

Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Tekturantrag der Herren Martin Gussner und Robert Bertak zum Ausbau des Kellergeschosses zur Errichtung von Aufenthaltsräumen und Lichtgräben inkl. Antrag auf Abweichung von der BayBO vom 06.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.12.2017 sowie die entsprechenden Planunterlagen der csp Architekten, Herrn Robert Cachado, München, ebenfalls vom 06.12.2017, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Der Errichtung des übergroßen Lichtgrabens im westlichen Grundstücksbereich Richtung Isaraustraße wird nicht zugestimmt.
- Der beantragten Abweichung von Art. 35 (4) BayBO zur Verringerung der Mindesthöhe von 1,0m auf 0,85m des als Rettungsweg dienenden Fensters wird nicht zugestimmt.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

447 8

Sanierung Sportzentrum Jahnstraße; Sachstand zur Optimierung der Tennishallenbeleuchtung

Der Erste Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 14.07.2016, Nr. 428, in Erinnerung. In dieser Sitzung wurde der Maßnahmenkatalog, Stand 24.07.2014, inkl. den daraus resultierenden Kosten mit 7.348.000,00 € brutto durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Vereine waren bis zum 31.05.2016 aufgefordert, ihre Wünsche und Anregungen zur Sanierung des Sportzentrums einzureichen. Hierzu bringt der Erste Bürgermeister den Gemeinderatsbeschluss vom 22.09.2016, Nr. 445, in Erinnerung, in welchem ein erheblicher Teil der Anregungen sowie Nutzerwünsche mit einem Kostenvolumen von rund 4,1 Mio. € brutto durch den Gemeinderat genehmigt wurden. Aufgrund von zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen und der Genehmigung der Außenanlagenplanung wurde in der Gemeinderatsitzung vom 18.05.2017, Nr. 577, ein weiteres Kostenvolumen von rund 1,7 Mio. € genehmigt, sodass sich das zwischenzeitlich die genehmigten Gesamtbaukosten auf 13.896.310,- € brutto belaufen.

Die in der Vergangenheit immer wieder durch die Nutzer bemängelte Tennishallenbeleuchtung sollte im Zuge der Sanierung wieder von LED-Punktfeldleuchten auf LED-Langfeldleuchten mit Erhöhung der lux-Zahl auf 750lux umgerüstet werden. Dies wurde in der Sitzung des Gemeinderates am

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

18.05.2017, Nr. 577, nicht genehmigt, da die LED-Punktfeldleuchten in 2013 installiert werden.

Aufgrund eines erneuten Schreibens des TCU's in der vom 21.12.2017 wurde die Bauverwaltung gebeten, die Optimierung der Hallenbeleuchtung nochmals zu überprüfen. Im Rahmen der Baustellenbegehung hat die Verwaltung nochmals LED-Punktstrahler auf die Lichtstärke überprüfen lassen.

Durch das Ingenieurbüro Wieder, Erding, wurde daraufhin eine Gegenüberstellung der Kosten ermittelt und mit Email vom 23.01.2018 an die Gemeinde weitergeleitet:

LED punktuell (Bestand)	LED Lichtbänder (neu)
hohe Blendung durch intensive Lichtbündelung	niedrige Blendung durch seitlich angeordnete, schräg gestellte Lichtbänder
Gesamtleistung bei geforderter 750lux Beleuchtungsstärke nach Nachrüstung = 20 kW	Gesamtleistung bei geforderter 750lux Beleuchtungsstärke = 13 kW
kein Verdrehenschutz vorhanden (bereits diverse Strahler verdreht) Ein Verdrehenschutz der Strahler kann nur mittels einer Sonderkonstruktion nachgerüstet werden. Nicht Ballwurfsicher	Verdrehsicher - Ballwurfsicher
aufwendige Einzelverkabelung - insbesondere beim Nachrüsten von 102 Strahlern für 750lux	Durchgangsverdrahtung einfach lösbar durch Lichtbänder
Nachrüstung auf 750lux inkl. Verkabelung, Steuerung, Absicherung = ca. 99.365,- € brutto	Austausch der Beleuchtung mit LED-Lichtbändern einschl. Verkabelung, Steuerung, Absicherung = ca. 142.800,- € brutto
Stromkosten bei üblicher LED-Lebensdauer von 50.000 h x 20 kW x 0,20 €/kW = 200.000,00 €	Stromkosten bei üblicher LED-Lebensdauer von 50.000 h x 13 kW x 0,20 €/kW = 130.000,00 €
	entspricht einer Energiekostensparnis von ca. 70.000,00 €

Aufgrund der Gegenüberstellung ist festzuhalten, dass eine Optimierung der LED-Punktfeldleuchten auf 750lux unwirtschaftlich erscheint, da sich die Installationskosten von rund 99.365,- € brutto inkl. Sonderkonstruktion für Verdrehenschutz (Ballwurfsicherheit) belaufen. Im Hinblick auf den Gemeinderatsbeschluss von 18.05.2017 ist nun zu entscheiden, ob eine Optimierung mit einem Aufwand von 100.000,- € brutto oder die Erneuerung mit LED-Lichtbändern mit ca. 142.800,- € brutto zur Entscheidung kommt.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Aufgrund der Beschlussfassung im Gemeinderat vom 18.05.2017 und im Hinblick auf die Gegenüberstellung des Ingenieurbüros Wieder, Erding, vom 23.01.2018, wird das Ergebnis der Optimierung der Tennishallenbeleuchtung zur Beschlussfassung dem Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen (voraussichtlich im März 2018) zur Entscheidung vorgelegt.

AZ 622
Bauamt

448 8

Neubau Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage; Überarbeitung der Freianlagenplanung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Erste Bürgermeister bringt den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2016, Nr. 331, bestätigt durch den Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2015, Nr. 495, in Erinnerung, mit welchem den vorgelegten Entwurfsplanungen aller Planungsbeteiligten in Teilen sowie den vorgelegten Kostenberechnungen zugestimmt wurde.

Ebenso bringt der Vorsitzende den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.06.2016, Nr. 269, der mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2016, Nr. 417, bestätigt wurde, ein, mit welchem der Variante 1 des planenden Architekten der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, zur Ausführung der Rampenüberdachung der Tiefgarage als Sitztreppe zugestimmt wird.

Multifunktionsfläche / Skaterfläche

In der bisherigen und durch den Gemeinderat genehmigten Entwurfsplanung der Freianlagen war südlich des Rampenbauwerks eine Multifunktionsfläche/ Skaterfläche mit Farbasphalt sowie die erforderlichen Behindertenstellplätze geplant. Die Multifunktionsfläche/Skaterfläche sollte zusätzlich eine Gestaltung durch Farbauftragung (Linierung etc.) erhalten. Für diesen Bereich wurden Sitzmöglichkeiten in Form von zwei durch Skater nutzbare Podeste geplant. Auch wurde für die Multifunktionsfläche/ Skaterfläche eine Absicherung mit einem Schutzgitter zur Erschließungsstraße hin geplant. Auf der Ost- und Westseite wurden Absperrpoller vorgesehen, um eine Befahrung zu verhindern.

Durch die planenden Architekten der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wurde mit Schreiben vom 19.12.2017, eine Änderung der Multifunktionsflächen

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

vorgeschlagen. Das nördliche Podest wird entfernt und das südliche Podest verbreitert, damit es möglicherweise als Bühne für Veranstaltungen genutzt werden kann. Die Multifunktionsfläche wird keine Skaterfläche, sondern eine frei nutzbare Fläche. Der bisherige farbige Asphalt soll entweder durch einen dunklen Asphalt mit aufgespritzter Grafik bei der Multifunktionsfläche (Variante 1) oder durch große Granitplatten mit den Maßen 30-40/50-80/10 cm (Variante 2) ersetzt werden. Der Belag des Behindertenparkplatzes wird dann in der gleichen Variante ausgeführt.

Variante 1 mit dunklem Asphalt und aufgespritzter Grafik bei der Multifunktionsfläche kann kostenneutral geändert werden. Durch Variante 2, bei der beide Flächen mit großen Granitplatten (Maße 30-40/50-80/10 cm) gestaltet werden, entstehen Mehrkosten in Höhe von 8.500,- € brutto.

Zuluftöffnungen

An der Nordseite des Gebäudes sind technisch erforderliche Zuluftöffnungen für die natürliche Belüftung der Tiefgarage vorgesehen. Durch die planenden Architekten der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wurde mit Schreiben vom 19.01.2018 der Vorschlag unterbreitet, diese Flächen als ortsfeste Möbel mit einer Abdeckung aus Robinienbohlen (statt Edelstahlabdeckungen) als ortsfeste Sitzbank zugestimmt (kostenneutral)..

Aufzug

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017, Nr. 363, wurde dem Vorschlag der Objektplanung zur Verglasung des Aufzuges am Vorplatz und der damit verbundenen Mehrkosten in Höhe von 15.140,00€ brutto zugestimmt. Dieser Empfehlung ist der Gemeinderat mit Beschluss vom 09.03.2017, Nr. 541, gefolgt.

Ein Auszug aus der Entwurfsplanung sowie Ansichten des Aufzugs mit Gestaltungsvorschlag „Wabenmuster“ der Objektplanung, Stand 08.01.2018, wurden dem Gremium ebenfalls zugestellt.

Beschluss: 8 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Multifunktionsfläche/Skaterfläche

Den vorgelegten Änderungen der planenden Architekten der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, Stand 19.01.2018, wird mit Variante 2: große Granitplatten mit den Maßen 30-40/50-80/10 cm und Kostenmehrung in Höhe von 8.500,- € brutto zugestimmt.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zuluftöffnungen

Ebenfalls wird der Abdeckung der Zuluftöffnungen für die Entrauchung der Tiefgarage als feste Möbel mit Robinienbohlen (statt Edelstahlabdeckungen) als ortsfeste Sitzbank zugestimmt (kostenneutral).

Aufzug

Das Gremium stimmt dem Gestaltungsvorschlag „Wabenmuster“ der planenden Architekten der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, zu.

AZ 621
Bauamt

449 8

Ergänzung eines Geh- und Radweges westlich des Etzweges zwischen Dieselstraße in Richtung Oberer Aschheimer Weg

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.04.2016, Nr. 381, wurde u.a. beschlossen, dass eine Unterführung unter der Dieselstraße, von Fl. Nr. 229/2 zu Fl. Nr. 917 als ein Geh- und Radweg errichtet werden soll. Eine Unterführung zusätzlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge sollte nicht weiter verfolgt werden, da eine Querung der Dieselstraße aufrechterhalten wurde. Die Unterführung wurde im Dezember 2017 fertiggestellt und für den öffentlichen Geh- und Radverkehr freigegeben.

Vom Zufahrtsweg „Eisweiher“ bis zur Gabelung des Etzweges in südliche Richtung befindet sich ein kombinierter Geh- und Radweg, der durch einen Grünstreifen abgetrennt ist. Die Breite des vorhandenen kombinierten Geh- und Radweges ist 3,50 m. An dieser Gabelung endet der Geh- und Radweg zur neu errichteten Geh- und Radwegunterführung Dieselstraße. Auf dem verbliebenen, nicht ausgebauten Teilstück, treffen Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftliche Fahrzeuge, anliegende Firmenfahrzeuge und Fahrzeugverkehr der anliegenden Bewohner aufeinander. Zwischenzeitlich gab es Gespräche mit den anliegenden Firmen, Landwirten und Bewohnern, da es bereits vermehrt zu Konfliktsituationen mit Fußgängern und Radfahrern kam. Es kam die Frage auf, ob nicht die Lücke des Geh- und Radweges von der Gabelung Etzweg bis zur neuen Geh- und Radwegunterführung Dieselstraße geschlossen werden kann.

Die vorgenannte Strecke ist die offizielle Radwegverbindung zwischen Johanneskirchen und Unterföhring, Richtung Feringasee, Poschinger Weiher und Ismaning. Um die Lücke des kombinierten Geh- und Radweges zwischen der Gabelung des Etzweges und der neu errichteten Geh- und Radwegunterführung Dieselstraße zu schließen, wird vorgeschlagen auf der Westseite des Etzweges einen kombinierten Geh- und Radweg einschließlich

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Entwässerung und Beleuchtung in 2018 zu errichten. Die Fahrbahn und der Geh- und Radweg sollte mit einem Grünstreifen getrennt werden. Die Breite sollte an den bereits vorhandenen kombinierten Geh- und Radweg angepasst werden, mit einer Breite von 3,50 m.

Die westlich angrenzenden Flächen des Etzweges befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterföhring, außer der Fl. Nr. 238/2, welche sich im Privatbesitz befindet. Hierbei handelt sich um ein Teilstück von 35 m Länge auf der Fl. Nr. 238/2, das unmittelbar an den bestehenden kombinierten Geh- und Radweg an der Gabelung des Etzweges angrenzt. Die Länge des neu zu bauenden kombinierten Geh- und Radweges, entlang der gemeindlichen Grundstücke, beträgt ca. 360 m. Inklusive des Teilstücks auf dem privaten Grundstück wäre der neu zu bauenden Geh- und Radweg somit ca. 395 m lang.

Die Kosten für die Errichtung des Geh- und Radweges einschließlich Entwässerung und Beleuchtung belaufen sich nach Schätzung des Techn. Tiefbauamtes auf ca. 200.000,- € brutto. Die Kosten für 2018 müssten noch unter der HHSt. 63000.9520 eingeplant werden. Die Baunebenkosten in Höhe von 50.000,- € brutto sind unter der HHSt. 63000. 9590 zu buchen.

Beschluss: 8 : 0

Der Ergänzung des bestehenden kombinierten Geh- und Radweges von der Gabelung des Etzweges in südliche Richtung bis zur Anbindung der Geh- und Radwegunterführung Dieselstraße, auf der Westseite, wird zugestimmt. Die Fahrbahn und der Geh- und Radweg sollte mit einem Grünstreifen getrennt werden. Weiterhin ist eine entsprechende Beleuchtung und Entwässerung mit vorzusehen. Die Breite des kombinierten Geh- und Radweges soll an den bestehenden kombinierten Geh- und Radweg angeglichen werden und 3,50 m betragen. Die Ausführung soll in 2018 erfolgen.

Der Bürgermeister wird ermächtigt bezüglich der Fl. Nr. 238/2 Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer aufzunehmen, mit dem Ziel, die erforderlichen Grundstücksflächen zu erwerben. Sollten diese Verhandlungen scheitern, wird der Geh- und Radweg bis zur Fl. Nr. 238/2 hergestellt.

Die zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 200.000,- € brutto sind im Haushalt 2018 unter der HHSt. 63000.9520 einzustellen. Für die Baunebenkosten in Höhe von 50.000 € brutto sind ausreichende Mittel unter der HHSt. 63000.9590 im Haushalt 2018 eingestellt.

AZ 6316
Bauamt

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

450

8

Tiefgarage am Bürgerfestplatz;
Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz;
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz, in der Fassung vom 25.07.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 erneut im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut 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 – Bauen

Das Schreiben vom 07.12.2017 mit folgenden Anregungen wird bekannt gegeben:

1. Die Angaben bei Ziffer 1.3 des Umweltberichts sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen (z.B. statt öffentliche Einrichtungen richtig Sanitäranlagen, statt 14.081 m² 14.085 m², statt GRZ 1,0 Überschreitung um 100 m²).
2. Sofern im Bebauungsplanentwurf das Fassungsdatum der einzelnen Gesetze genannt wird (z.B. in der Präambel) ist aus Gründen der Rechtsklarheit darauf zu achten, dass hier das aktuelle Datum angegeben wird, oder auf die Angabe wird verzichtet. Die Angaben im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind diesbezüglich nochmals zu überprüfen und anzupassen.
3. Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet festgesetzt. Ziffer 13 der Begründung ist zu überarbeiten, da nach wie vor in der Überschrift „Gemeinbedarf“ verwendet wird und der Eindruck entsteht, dass nur eine geringe Fläche von 1.815 m² als Sondergebiet ausgewiesen wurde.
4. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das BauGB und die VwGO geändert worden sind. Der Hinweis auf § 47 VwGO in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist nicht mehr zutreffend. § 47 Abs. 2a VwGO und der Hinweis auf § 47 VwGO in § 3 Abs. 2 BauGB sind entfallen. Durch den Hinweis in der Bekanntmachung wird dem Bürger aber eine Gesetzeslage vermittelt, die nicht mehr gültig ist. Ob durch diesen Hinweis die

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bekanntmachung fehlerhaft ist und aus diesem Grund wiederholt werden müsste, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die Gemeinde trägt insofern das Verfahrensrisiko.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1

Dem Hinweis wird gefolgt und die Angaben bei Ziffer 1.3 des Umweltberichts werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Zu 2

Dem Hinweis wird gefolgt, so dass auf das Fassungsdatum der angegebenen Gesetze im Bebauungsplanentwurf verzichtet wird.

Zu 3

Dem Hinweis wird gefolgt und Ziffer 13 der Begründung überarbeitet, so dass klar erkennbar ist, dass das gesamte Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt wird.

Zu 4

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und künftig berücksichtigt. Von einer erneuten Auslegung wird abgesehen.

Landratsamt München - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben 06.11.2017 wird bekannt gegeben, in dem insgesamt auf die Stellungnahme vom 30.05.2017 verwiesen wird.

Weiter steht in der Begründung vom 25.07.2017 unter Nr. 8 Schallschutz, dass „seltene Ereignisse“ (Veranstaltungen / Ereignisse, während derer die regulären Immissionsrichtwerte vorhersehbar überschritten werden, Höchstwerte und Nutzungszeiten als oberste Schranke jedoch einzuhalten sind) sowohl nach TA Lärm (10 Ereignisse pro Jahr) als auch nach der Freizeitlärm-Richtlinie (18 Ereignisse pro Jahr, FL-RL vom 06.03.2015) in Anspruch genommen werden sollen. In der Satzung steht unter den Hinweisen (Nr. 21 „Schallschutz“), dass 18 Veranstaltungen pro Jahr zulässig sein sollen. Es steht hier richtig als Hinweis, da die Häufigkeit von Veranstaltungen in einem Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden kann (fehlende Rechtsgrundlage). Unabhängig davon wird die Gemeinde gebeten, die Differenz zwischen den Ausführungen in der Begründung und Hinweis D. Nr. 21 abzugleichen. Es wird zugleich darauf hingewiesen, dass eine Kumulation von 10 Ereignissen nach TA Lärm und 18 Ereignissen nach Freizeitlärm-Richtlinie, in Summe als 28 pro Jahr, nicht ohne weiteres zulässig ist. Das zulässige Maß hängt von verschiedenen Faktoren ab, es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bezogen auf die konkrete Situation im Einzelfall. Auch die in der Freizeitlärm-Richtlinie

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

genannte Zahl von 18 seltenen Veranstaltungen pro Jahr kennzeichnet schon das obere Maß.

Beschluss: 8 : 0

Dem Hinweis wird gefolgt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Satz mit seltenen Ereignissen von 10 mal im Jahr nach TA Lärm gestrichen, da sich im vorliegenden Fall die seltenen Ereignisse auf die Nutzung durch das Bürgerfest oder vergleichbare Feste beziehen und diese nur nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen sind, wonach maximal an 18 Tagen im Jahr (und nicht an aufeinander folgenden Wochenenden) derartige Veranstaltungen stattfinden dürfen. Somit besteht auch nicht die Möglichkeit einer Kumulation beider seltenen Ereignissen der Regelwerke (TA Lärm, Freizeitlärmrichtlinie). Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu überarbeiten.

Weiteres Vorgehen

Die im erneuten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 25.07.2017, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich, da nur redaktionelle Hinweise und Anregungen vorliegen. Der Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz, kann somit vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Beschluss: 8 : 0

Der Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz, in der Fassung vom 25.07.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 30.01.2018.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2017, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 30.01.2018, kann vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

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

AZ 6100
Bauamt

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

451

8

Tiefgarage am Bürgerfestplatz: Festlegungen zur Zeltbefestigung

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2017, Nr. 530, in Erinnerung, mit welchem 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, zugestimmt wurde.

Zum Thema Zeltbefestigung gab es in der vierten und fünften Kalenderwoche im Januar 2016 Gespräche zwischen Projektsteuerung EDR GmbH, München, Festbetreiber sowie Zelthersteller. Hierzu wurden folgende Alternativen zur Zeltbefestigung sowie die Vor- und Nachteile der einzelnen Systeme untersucht.

- Befestigung mit Kunststoffbehältern (mit Wasser gefüllt) für kleine Zelte
- Befestigung mit Betonblöcken für große Zelte
- Befestigung mit eingebauter Bodenverankerung direkt in der TG-Decke mit gewissen Einschränkungen der Lage und Größe des Zeltes.

Eine Befestigung mit Kunststoffbehälter ist für das Bürgerfest aufgrund Zeltgröße nicht möglich.

Für das System mit Betonblöcken gibt es folgende Vor und Nachteile:

Vorteile

- Flexibilität der Lage und Größe des Zeltes
- Wegen der Belastungsklasse der TG-Decke ist die Aufstellung von Betonblöcken ohnehin möglich.

Nachteile

- Anschaffungskosten für Betonblöcke
- ganzjährige Lagerung und notwendiger Platzbedarf hierfür
- An- und Abtransport zur jeweiligen Veranstaltung
- Entstehung von Engstellen am Außenzelt

Das System der Befestigungspunkte hat aufgrund Entfalls der zusätzlichen Anlieferung der Materialien und schnellerer Aufbauzeit, wirtschaftliche und zeitliche Vorteile für den Zeltbetreiber. Die Nachteile die sich aus dem System ergeben sind Folgende :

- Erhöhte Errichtungskosten,
- Einschränkung der Zeltgröße, auch von Herrn Fahrenschon mit Email vom 26.01.2016 bekräftigt.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Einschränkung der Lage des Zeltes oder zusätzliche Befestigungspunkte (großes Raster) für Flexibilität.

Aufgrund Flexibilität und Herstellungskosten wurde bislang gemäß dem statischen Konzept der Tragwerkplanung, Berk und Partner, München, die Befestigung des Festzeltes mit Betonblöcken geplant. Die Kosten für die festinstallierten Anker sind nicht im Projektbudget enthalten.

Am 11.09.2017 sprach sich das Kulturamt in Abstimmung mit dem Festveranstalter grundsätzlich für eine ortsfeste Verankerung aus. Hierzu wurde die Tragwerksplanung, Berk und Partner, München, beauftragt entsprechende Details zu entwickeln um die entstehenden Mehrkosten abschätzen zu können.

Nach mehrfachen Gesprächen zwischen Fachplanung und Zeltbetreiber sowie Objektplanung und Kulturamt wurde ein Konstruktionsvorschlag für die Festzeltverankerung seitens Tragwerkplanung, Berk und Partner, München, vom 08.12.2017 vorgelegt. Dieser Vorschlag wurde nach Zustimmung des Kulturamtes und Kostenschätzung der Objektplanung dem Gewerk Baumeister zur Angebotsunterbereitung vorgelegt. Laut Planung werden für ein Zelt mit der bisherigen Größe von 45 m x 31 m, Nord und Südseite, je 10 Stk. Verankerungspunkte mit einem Raster von ca. 5,00 m je Seite benötigt. Für die 25,00 m Erweiterungsmöglichkeit werden auf der Nord und Südseite, je 5 weitere Verankerungspunkte benötigt.

Die voraussichtlichen Kosten je Verankerungspunkt belaufen sich gemäß Angebot der ausführenden Firma Otto Heil, Höhenkirchen, vom 16.01.2018 auf 2.200 € brutto inklusive Blitzschutz (Sicherungsmaßnahme) zzgl. Abdichtung und Planungskosten.

Die Kosten zur Anschaffung, Lagerung sowie An- und Abtransport der Betonblöcke werden durch das System mit festinstallierten Ankern ersetzt.

Sollte sich das Gremium für eine Festzeltbefestigung mit ortsfester Verankerung aussprechen, wird seitens Verwaltung eine mögliche Erweiterung zur Flexibilität vorgeschlagen. Je 5,00 m Längserweiterung des Zeltes werden je zwei zusätzliche Befestigungspunkte benötigt.

Beschluss: 7 : 1

Das Gremium nimmt den vorgenannten Sachstand zur Kenntnis.

Es ist eine Festzeltverankerung für eine Zeltgröße von 45 m x 31 m mit je 10 Stk. Verankerungspunkten auf der Nord- und Südseite und Erweiterungsmöglichkeiten bis 25,0 m mit 5 Stück Verankerungspunkten je

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Seite vorzusehen. Die zusätzliche Kosten für insgesamt 30 Stk. Verankerungspunkte in Höhe von ca. 65.000 € brutto zzgl. Planungs- und Abdichtungskosten werden genehmigt.

Die Ausgaben sind unter der Haushaltsstelle 87190.9420 zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

452 8 **Bekanntgaben / Anfragen**

Anfragen vom 18.12.2017

Der Vorsitzende erinnert an folgende Anfragen aus der vergangenen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2017:

- Frau Gemeinderätin Schödl merkt an, dass am Parkfriedhof in der Aschheimer Straße an der südlichen Bepflanzung eine Thujenhecke teilweise kaputt ist. Der Bürgermeister sichert hier eine Ersatzpflanzung zu.
 - Seitens Verwaltung (Bauhof) wird informiert, dass eine Ersatzpflanzung im März 2018 erfolgen wird.

Antrag auf Genehmigungsfreistellung von Herrn Ludwig Schäffler zur Errichtung von zwei Trafostationen an der Medienallee 24

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass Herr Ludwig Schäffler mit Datum vom 19.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 05.01.2018 einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung von zwei Trafostationen am Grundstück an der Medienallee 24, Fl. Nr. 193, gestellt hat. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Konrad, Jetzendorf, Stand 14.12.2017, werden in der heutigen Sitzung gezeigt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt München konnte der Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren im Büroweg behandelt werden. Ein entsprechendes Schreiben wurde am 08.01.2017 an Herrn Schäffler sowie die Erstfertigung zur Info mit der Austauschpost am 09.01.2018 an das Landratsamt versandt.

Anfrage Seniorenbürgerversammlung; Schwarze Flecken an den Bäumen Hofäcker- und Föhringer Allee

Der Erste Bürgermeister gibt eine Anfrage von Frau Schlicht aus der Seniorenbürgerversammlung am 26.10.2017 bekannt, wonach die Bäume an der Hofäcker- und Föhringer Allee massive schwarze Flecken aufweisen.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die Anfrage wurde mit E-Mail der Baumgutachterin, Frau Annegret Kunze, vom 02.01.2018 beantwortet. Die betroffenen Bäume waren in der Sommerkontrolle 2016/2017 nicht enthalten. Auch wurden diese Flecken bisher nicht gemeldet oder sind bereits aufgefallen.

Wenn es sich dabei um runde schwarze Flecken auf den Blättern (meist an Bergahorn) handelte, könnte es eine Pilzinfektion sein. Diese kommt rel. häufig vor und wird durch Feuchtigkeit und geringe Durchlüftung in innerörtlichen Bereichen begünstigt. Gegenmaßnahmen sind kaum durchführbar. Nur immer wieder Fall-Laub beseitigen.

Falls es hellere Flecken, grau bis weiß, sind, könnten es Gallmilben, ebenfalls Pilzinfektion (andere Art) oder beginnender Mehltau sein. Bräunliche Flecken oder Blattränder deuten hingegen auf Streusalzschäden oder zu starke CO₂-Immission hin. Näheres kann erst nach Ortseinsicht mitgeteilt werden.

Die Bäume werden beim nächsten Kontrollgang Anfang 2018 begutachtet.

Ampelschaltungen an den Kreuzungen Münchner Straße/Ahornstraße und Münchner Straße/Mitterfeldallee

Der Vorsitzende erinnert an die Anfragen der Herren Gemeinderäte Unterstein und Ebert aus der Sitzung des Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 28.11.2017 bezüglich der Ampelschaltungen an den Kreuzungen Münchner Straße/Ahornstraße (Ampel schaltet nicht synchron) und Münchner Straße/Mitterfeldallee (Grünphasen nicht klar erkennbar).

Beide Lichtzeichenanlagen befinden sich in Zuständigkeit des Staatlichen Bauamtes Freising. Mit Antwort des Staatlichen Bauamtes vom 21.12.2017 bezüglich der Lichtzeichenanlage Münchner Straße/Ahornstraße wird mitgeteilt, dass die beiden Blinklichter an der Fußgängerfurt bereits 2 Sekunden vor der Grünschalung für Fußgänger blinken. Am Ende der Grünzeit für Fußgänger ist entsprechend der Räumzeit noch einen Nachlauf von 9 Sekunden.

Bezüglich der Lichtzeichenanlage Münchner Straße/Mitterfeldallee wird mit Schreiben vom 21.12.2017/18.01.2018 mitgeteilt, dass der Grünpfeil für die Linksabbieger von der St 2053 und Rechtsabbieger von der Mitterfeldallee auf die St 2053 nur von Montag bis Freitag von 15:00-19:00 Uhr geschaltet sind. Dadurch soll den Linksabiegern das Abbiegen nachmittags im Berufsverkehr erleichtert werden. Die Schaltung erfolgt in diesem Programm allerdings nur, wenn mehrere Fahrzeuge abbiegen wollen und damit eine Anforderung durch die vorhandene Induktionsschleife ausgelöst wird. Der Vorsitzende gibt die Schreiben des Staatlichen Bauamtes Freising vom 21.12.2017/18.01.2018 bekannt.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

In diesem Zuge bittet Herr Gemeinderat Unterstein nochmals die Ampelschaltung an der Kreuzung Münchner Straße/Ahornstraße zu überprüfen, da die Schaltungen nicht zeitgleich signalisieren. Es kommt vor, dass die Ampel aus Richtung Ismaning grün zeigt, während die Ampel aus Richtung München bereits rot zeigt. Dadurch bestehen beim Ausfahren aus der Ahornstraße in Richtung München unübersichtliche Situationen, da Fahrzeuge aus Ismaning kommend noch in den Kreuzungsbereich einfahren dürfen. Der Bürgermeister sichert zu, dass die Thematik in der kommenden Verkehrsschau behandelt wird.

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee, Bauzeitenplan

Der Vorsitzende gibt den Bauzeitenplan für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee bekannt. Der Spatenstich ist in der 12. Kalenderwoche (zwischen dem 19.03. und 23.03.2018) geplant.

Der Plan wurde in der heutigen Sitzung als Tischvorlage verteilt.

Grundsatzbeschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2017, Nr. 650, mit welchem einem Grundsatzbeschluss zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zugestimmt wurde.

Anlage 4 zum Grundsatzbeschluss wurde zwischenzeitlich auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring veröffentlicht.

www.unterfoehring.de/fileadmin/PDF/Satzungen_und_Verordnungen/17-00086_Grundsatzbeschluss.pdf

Außerdem wird in der kommenden Ausgabe des Gemeindeblattes Unterföhring eine Zusammenfassende Information zum Grundsatzbeschluss der Gemeinde Unterföhring wegen Fragen der sozialgerechten Bodennutzung veröffentlicht. Diese Zusammenfassung wird in der heutigen Sitzung als Tischvorlage verteilt.

Schreiben der MHL Markt KG zum Bebauungsplan Nr. 87/17 "Schulcampus und Sportpark"

Das Schreiben der MHL Markt KG, Unterföhring, vom 30.01.2018 bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 87/17 „Schulcampus und Sportpark“ verlesen und in der Sitzung als Tischvorlage verteilt.

39. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Anfragen

- Herr Gemeinderat Unterstein bittet die Bepflanzung mit Kirschlorbeersträuchern am neu errichteten Rampenbauwerk in der Hofäckerallee Richtung Voglbachweg zu versetzen, da im Laufe der Zeit ein Einwachsen in die bestehende Geh- und Radwegfläche zu befürchten ist und dies zu größeren Unterhaltsmaßnahmen führen wird. Der Erste Bürgermeister nimmt diese Anregung auf und versichert, dass der Bauhof die Versetzung vornehmen wird.

Nachdem keine weiteren Anfragen gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 22:40 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt