

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

Sitzungstag:

Dienstag, 27.02.2018

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.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

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 Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

Der Vorsitzende gratuliert dem Gemeinderatsmitglied Herrn Unterstein recht herzlich zum 70. Geburtstag.

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

453 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

454 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 30.01.2018 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Nr. G234: Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben Nachtragsangebot der bwp Burggraf + Reiminger Beratende Ingenieure GmbH für die Planungsleistungen zur Errichtung der Fußgängerbrücke über die Mitterfeldallee

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Empfehlung des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure, München, vom 22.12.2017 und beauftragt für die Erarbeitung der statisch-konstruktiven Unterlagen zur Errichtung der Fußgängerbrücke über die Mitterfeldallee vom Sportpark zum Schulcampus das Ingenieurbüro bwp Burggraf + Reiminger Beratende Ingenieure GmbH, München, gemäß Angebot vom 19.12.2017 mit einem Gesamthonorar von 86.995,74€ netto zzgl. MwSt. (103.524,93€ brutto).

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt auf die folgenden Haushaltsstellen aufzuteilen:

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

HHSt. 21120.9490 – 23,68%: Baunebenkosten Grundschule und
Mittagsbetreuung
(= 24.514,70€ brutto)

HHSt. 23010.9490 – 65,89%: Baunebenkosten Gymnasium
(= 68.212,58€ brutto)

HHSt. 46431.9490 – 10,43%: Baunebenkosten Kinderhort
(= 10.797,65€ brutto)

Nr. G235: Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben Auftragsvergabe für die Baustelleneinrichtung

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung Felix & Jonas Architekten/m3 Projektmanagement vom 29.01.2018 und stimmt der Beauftragung der KBS Infra GmbH, Mainz, mit Angebot vom 24.01.2018 mit einer Auftragssumme von 1.681.166,12€ netto zzgl. MwSt. (2.000.587,68€ brutto) für die Leistungen der Baustelleneinrichtung für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium):	65,89%
HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort):	10,43%
HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB):	23,68%

Nr. G236: Neubau Sportpark an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für die Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung Mahl Gebhard Konzepte vom 22.01.2018 und stimmt der Beauftragung der Benedikt Ley GmbH, Bichl, mit Angebot vom 10.01.2018 mit einer Auftragssumme von Kosten 22.962,00€ netto, 25.958,54€ brutto (inkl. 5% Nachlass) für die Leistungen der Baumfäll- und Rodungsarbeiten auf dem Grundstück des zukünftigen Sportparks an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind auf HHSt. 59060.9490 (Sportpark Unterföhring, Baunebenkosten – Hochbau) zu verbuchen.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

G237: Neubau Schulcampus und Sportpark an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe zur Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der Auftragsvergabe an die Firma Ziegeltrum Landschaftsbau GmbH, Seysdorf, laut Angebot vom 10.01.2018 bzgl. der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anlage von Kleingewässern für die Wechselkröte und die Errichtung von Zauneidechsenhabitaten, mit einer korrigierten Auftragssumme von 104.169,92 € brutto zu.

Die Kosten werden zu 2/3 (= 69.446,61 €) auf der HHSt. 59060.9490 gebucht. Das restliche 1/3 (= 34.723,31 €) wird zu 65,89 % (= 22.879,19 €) auf der HHSt. 23010.9490, zu 23,68 % (= 8.222,48 €) auf der HHSt. 21120.9490 und zu 10,43 % (= 3.621,64 €) auf der HHSt. 46431.9490 gebucht.

AZ 024
Bauamt

455 9 **Neubau Sportpark an der Mitterfeldallee; Vorstellung der Vorplanung
und Kostenschätzung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erklärt, dass zum zügigen Fortschreiten der Planungen zum Neubau des Sportparks an der Mitterfeldallee regelmäßig intensive Bauherren- und Fachplaner-Jour-Fixe, Nutzerabstimmungen sowie weitere Termine mit Externen und sonstigen Beteiligten stattfinden. So gab es am 27.09.2017 einen Termin bei welchem den künftigen Nutzern der aktuelle Planstand erläutert wurde. Am 06.12.2017 fand ein Jour Fixe statt, ebenfalls mit den künftigen Nutzern, sowie der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring, der Polizeiinspektion 26 Ismaning und dem Seniorenbeirat der Gemeinde. Am 20.12.2017 wurde dem Behindertenbeauftragten des Landratsamtes München der aktuelle Planstand erklärt. Die jeweiligen Teilnehmer hatten Zeit ihre Anregungen zum Bauvorhaben vorzubringen. Rückmeldungen kamen vom Seniorenbeirat, dem Rugbyclub, der FC Unterföhring, der Wasserwacht, dem BRK sowie dem Schwimmverein, von den Stockschützen und der Feuerwehr Unterföhring sowie der Polizeiinspektion 26 Ismaning. Keine Hinweise und Anmerkungen kamen vom TSV Unterföhring. Bis auf die folgenden drei Nutzerwünsche, wurden alle Anmerkungen in den aktuellen Planstand (Februar 2018) der Vorplanung eingearbeitet:

- Warmbecken (bisher nicht in der Kostenschätzung berücksichtigt, Mehrkosten in Höhe von ca. 250.000€ brutto)
- durchgehende Wassertiefe von 1,80m im sog. Schwimmerbecken (bisher ansteigend von 1,35m auf 1,80m, ohne Hubboden, gemäß Raumprogramm zum Auslobungstext, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2017, Nr. 558, kostenneutral)

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Festlegung ob und wenn ja, welcher Platz eine Rasenheizung bekommen soll (Kosten von ca. 970.000€ brutto, die bereits in der Kostenschätzung enthalten sind).

Mit der GEOVOL Unterföhring GmbH wurde besprochen, dass nur einer der vier geplanten Rasenplätze (Kunstrasenplätze ausgenommen) mit einer Rasenheizung über Fernwärme versorgt werden kann. Dem Gremium obliegt diese Entscheidung. Darüber hinaus wird der gesamte Sportpark (Haus der Vereine, Hallenbad, Stadion) mit Fernwärme der GEOVOL versorgt.

Alle Becken im Hallenbad werden komplett in Edelstahl statt in Fliesen ausgeführt.

In der heutigen Sitzung erläutern die beauftragten Fachplaner sowie Vertreter vom Ingenieurbüro Hitzler Ingenieure, München, dem Gremium den aktuellen Planungsstand einschließlich der Kostenschätzung (KG 200 – KG 700) in Höhe von 124.665.379,45€ brutto sowie die Aufstellung mit möglichen Ansätzen zur Kostenreduzierung in Höhe von 12.478.000€ brutto, Stand 16.02.2018, und beantworten alle auftretenden Fragen.

Die entsprechenden Planzeichnungen, die Erläuterungsberichte der Fachplaner, der Prüfbericht zur Vorplanung und Kostenschätzung sowie die Kostenschätzung DIN 276 und die Aufstellung mit möglichen Ansätzen zur Kostenreduzierung, Stand 16.02.2018, der Hitzler Ingenieure wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Erläuterung zur Vorplanung, den Prüfbericht zur Vorplanung, Stand 16.02.2018, der Hitzler Ingenieure, für den Neubau des Sportparks mit Hallenbad an der Mitterfeldallee zur Kenntnis.

Die Fachplaner erstellen die Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung zur Vorlage im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss. Weiter sind die Unterhaltskosten für den Sportpark durch die Fachplaner zu ermitteln und diese gemeinsam mit der Entwurfsplanung im Juni/Juli 2018 dem Gremium zur Behandlung vorzulegen.

AZ 621
Bauamt

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

456 9 **Parkfriedhof an der Ascheimer Straße; Vorstellung des
Gestaltungskonzeptes für das Urnenfeld
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss Nr. 84 des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses in dem beschlossen wurde, eine weitere Urnenwand im Grabfeld II/10 im Parkfriedhof zu errichten. Außerdem erinnert der Erste Bürgermeister an den Beschluss Nr. 439 vom 18.12.2017 des Bau-, Verkehrs und Grundstücksausschusses, in welchem sich das Gremium für die Errichtung neuer Urnenerdgräber, Urnenstelen und -wände am Grabfeld II/10 im Parkfriedhof an der Ascheimer Straße für eine modifizierte Gestaltungsvariante aus den Varianten 1 und 3, d.h. für mehr Urnenwände und Urnenstelen ausspricht.

Das beauftragte Büro V+P Friedhofskonzepte GmbH, 65719 Hofheim, hat inzwischen einen neu überarbeiteten Entwurf im Bauamt vorgestellt. Die entsprechenden Planunterlagen, Stand 11.01.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf sieht 51 Urnenerdgräber im westlichen, ersten Teil des Grabfeldes II/10 vor. Rund um die bestehende große Lärche sollen Sitzbänke angeordnet werden, die eine Möglichkeit zum Verweilen bieten. Die Anzahl der Urnenerdgräber wurde hier reduziert, zumal im Wurzelbereich eine Einbringung von Erdkammern sehr schwierig oder gar schädigend für den Baum gewesen wäre. Jedes Urnengrab bietet Platz für bis zu 8 Urnen. Als Abdeckung wäre eine flache (Natur) Steinplatte möglich, was dem „Trend“ zu einer Pflegeaufwands-Reduzierung Rechnung tragen würde. Eine Ausführung mit Erdaddeckung und die Möglichkeit zur individuellen Bepflanzung durch die Hinterbliebenen wären alternativ möglich. Daran anschließend werden in zwei Reihen je 6 Urnenstelen mit jeweils 12 Urnendoppelkammern (rundum belegbar) angeordnet. Das Grabfeld wird Richtung Osten (zu den bestehenden Bäumen und Sträuchern) mit 6 großen, beidseitig belegbaren Urnenwänden mit 54 Doppelurnenkammern, parallel situiert, abgeschlossen. Im Anschluss an die bestehende U-förmige Urnenwand kann an deren Rückseite eine einseitig belegbare Urnenwand situiert werden. Parallel dahinter werden 4 doppelseitige Urnenwände mit Familienurnenkammern situiert. Den Abschluss zur östlichen Einfriedung bildet wiederum eine einseitige Urnenwand mit 20 Familienurnenkammern. Ausführungsvarianten in Bezug auf das Oberflächenmaterial wären Edelstahl, Beton oder Naturstein.

Gemäß dem vorgelegten Plan ergeben sich:

- 420 Doppelurnenkammern für 840 Urnen
- 204 Familienurnenkammern für 826 Urnen
- 50 Einzelurnenkammern für 50 Urnen
- 51 Urnenerdgräber für 408 Urnen

was insgesamt Bestattungsmöglichkeiten für 2.114 Urnen bedeutet.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Die von der Friedhofsverwaltung angegebene Anzahl von insgesamt 2450 Urnenplätzen wird zwar nicht erreicht. Diese trägt nach Rücksprache die vorgeschlagene / geplante Anzahl jedoch mit, da der mittelfristige Bedarf an Grabstellen abgedeckt ist.

Bezogen auf die Größe des Grabfeldes und die sehr „kompakte“ Situierung und Anordnung der Urnenwände und Urnenstelen stellt der Entwurf zahlenmäßig das „Maximum“ des Machbaren dar. Eine Erhöhung der Stelen wäre noch möglich, wird aber nicht empfohlen.

Zum Ablegen von Blumen und Kränzen sind bodengleiche oder als Hochbeet ausführbare (rund dargestellte), eingefasste Bereiche zwischen den Urnenwänden und Stelen vorgesehen.

Für die spätere Friedhofserweiterung nach Osten und zur Erschließung des hinteren Hauptweges zu den Urnenwänden und für die deshalb zu erwartende höhere Frequentierung des Grabfeldes II/10 sollten die Hauptwege befestigt (z.B. Natursteinplatten) ausgeführt werden.

Die Herstellungskosten für diese Entwurfs-Variante betragen ca. 404.000,00 € brutto.

Für die Errichtung neuer Urnenerdgräber, Urnenstelen und -wände sind für 2018 unter HHSt. 75000.9540 Haushaltsmittel in Höhe von 600.000,00 € angemeldet.

Die vorgestellte Variante soll dem Gemeinderat empfohlen werden. Der amtierende Bürgermeister soll zur Auftragsunterzeichnung ermächtigt werden.

Beschluss: 7 : 2

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Für die Errichtung neuer Urnenfelder und Urnenwände am Grabfeld II/10 im Parkfriedhof an der Aschheimer Straße nimmt der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss den vorgestellten Entwurf des Büros V+P Friedhofskonzepte GmbH, 65719 Hofheim, Stand 11.01.2018, mit ein- und doppelseitig belegbaren Urnenwänden, mit rundum belegbaren Stelen und mit Urnenerdgräbern zur Kenntnis. Entgegen der vorgestellten Planung sollen nicht 51 Urnenerdgräber, sondern nur 46 Urnenerdgräber errichtet werden, somit ergeben sich Bestattungsmöglichkeiten für 2.074 Urnen.

Die Urnenerdgräber sollen mit Abdeckplatten, die Urnenstelen und die Urnenwände mit dem Oberflächenmaterial Naturstein geplant werden. Ein entsprechendes Materialmuster ist dem Gremium vorzulegen.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zum Ablegen von Blumen und Kränzen sollen bodengleiche oder Hochbeete errichtet werden.

Die Hauptwege sollen befestigt ausgeführt werden

Der amtierende Bürgermeister wird zur Auftragserteilung ermächtigt. Die Kosten für die vorgestellte Variante betragen ca. 404.000,00 € brutto abzüglich der Kosten für die fünf weggefallenen Urnenerdgräber.

AZ 5543
Bauamt

457 9

Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG, Aßling, vom 22.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39, bekannt, Die Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, mit Stand 14.12.2017 bzw. 06.02.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Der Bürgermeister erinnert hier auch an den Beschluss des Gemeinderates vom 05.07.2017, Nr. 419, mit welchem der Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46, Fl. Nrn. 557/39 und 557/40, vom 30.05.2017, zur Kenntnis genommen wurde. Das Gremium bringt seine Verwunderung zum Ausdruck, dass die unmittelbare östliche Eigentümerin nicht eingebunden wurde. Die Fragen im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden wie folgt beantwortet: Zu 1 und 2: Die vorliegenden Varianten müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen und die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus sieht der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bezüglich einer vom Antragsteller geplanten Grenzbebauung noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf. Zu 3: Sollten die Angaben bzgl. der geplanten Baumfällungen vom Antragsteller korrekt sein, ist hierfür kein Antrag notwendig, da die Bäume nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring fallen. Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.

Weiter erklärt der Bürgermeister, dass der vorliegende Bauantrag losgelöst vom Vorbescheid zu betrachten sei, da es sich hier lediglich um das Grundstück an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39 handelt und das östliche Nachbargrundstück nicht mehr mit einbezogen wird.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39 (618m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“.

Die Antragstellerin plant nun die Errichtung eines Wohnhauses (Keller-, Erd, 1. Ober- und Dachgeschoss) mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage als Ersatzbau für die bestehende Doppelhaushälfte. Das neu zu errichtende Gebäude mit den Maßen Breite 8,14m (straßenseits) bzw. 9,51m (rückwärtig) x Länge 14,49m x Höhe 11,04m (Dachfirst) mit einem Satteldach mit einer Neigung von 35° wird direkt an die bestehende Doppelhaushälfte des Nachbargrundstückes Aschheimer Straße 46, Fl. Nr. 557/40. Angebaut, jedoch wird das geplante Gebäude etwas nach hinten verschoben und ca. 6,87m länger als die Nachbarbebauung sein.

Laut Stellplatzberechnung des Architekten Wolfgang Karl, Stand 22.01.2018 sind für die beiden Wohneinheiten (westliche WE: 178,44m², östliche WE: 150,64m²) insgesamt vier KFZ-Stellplätze zu errichten, welche in der auf dem westlichen Grundstück geplanten Doppelgarage sowie jeweils vor der Garage nachgewiesen werden. Diese Stellplatzberechnung deckt sich mit der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen nach §31(2) BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“ (LRA München = Nr. 82/60) gestellt:

1. Errichtung einer Garage mit einer Höhe von im Mittel 2,75m anstelle der festgesetzten max. Höhe von 2,60m.
2. Errichtung eines Daches mit einer Neigung von 35° anstelle der festgesetzten Dachneigung von 38°.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde bauherrenseits durchgeführt. Hier liegen der Gemeinde folgende Schreiben vor, die das Bauvorhaben in diesen Dimensionen entschieden ablehnen:

- Schreiben der Eigentümer Aschheimer Straße 46 vom 22.01.2018 eingegangen am 24.01.2018
- Schreiben der Eigentümer Aschheimer Straße 46 vom 06.02.2018, eingegangen am 09.02.2018
- Schreiben der Eigentümer Aschheimer Straße 40 und 42 vom 06.02.2018, eingegangen am 09.02.2018
- gemeinsames Schreiben der Eigentümer Aschheimer Straße 40 und 42, 46, 48 vom 06.02.2018, eingegangen am 09.02.2018:

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der vorgelegten Planung der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG, Aßling, vom 22.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39, inkl. Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, mit Stand 14.12.2017 bzw. 06.02.2018, nicht zu.

AZ 6024
Bauamt

458 9

Bauantrag von Frau Monika Forstner-Walter, Frau Christa Breiter-Jeschek und Frau Elisabeth Forstner-Schweizer zur Umnutzung und Umbau einer Gaststätte in drei Wohnungen mit Nebenräumen an der Münchner Straße 114

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Monika Forstner-Walter, Ismaning, Frau Christa Breiter-Jeschek, Geretsried, und Frau Elisabeth Forstner-Schweizer, Unterföhring, zur Umnutzung und Umbau einer Gaststätte in drei Wohnungen im EG und Nebenräumen im KG an der Münchner Straße 114, Fl.Nr. 22, vom 02.02.2018, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Lorenz Wallnöfer, München, vom 30.01.2018, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 22 (2.214 m²), das im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 58/50. Gemäß E-Mailschreiben vom 15.02.2018 des Architekten Herrn Lorenz Wallnöfer erfordert das geplante Bauvorhaben keine Befreiungen oder Abweichungen von diesem Bebauungsplan.

Die Antragstellerinnen beabsichtigen die Umnutzung der bestehenden Gaststätte im Erdgeschoss durch drei 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 59 m². Die Wohnungen bestehen jeweils aus 2-Zimmern, Küche, Bad, Flur im Erdgeschoss und einem Hobbyraum im Kellergeschoss. Der derzeit bestehende Unterfang wird mit der vorliegenden Planung zum Wohnraum hinzugenommen und mit einer überwiegenden Glasfassade für die jeweilige Wohnung umschlossen. Mit Realisierung der Maßnahme wird eine GRZ 0,17 und eine GFZ 0,44 erreicht. Außerdem planen die Antragstellerinnen einen Kinderspielplatz mit einer Größe von 60 m² östlich des Baukörpers.

Gemäß vorgelegter Stellplatzberechnung sind für das Vorhaben 18 KFZ-Stellplätze notwendig und werden auf dem Baugrundstück vorgehalten.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Monika Forstner-Walter, Ismaning, Frau Christa Breiter-Jeschek, Geretsried, und Frau Elisabeth Forstner-Schweizer, Unterföhring, zur Umnutzung und Umbau einer Gaststätte in drei Wohnungen im EG und Nebenräumen im KG an der Münchner Straße 114, Fl.Nr. 22, vom 02.02.2018, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- 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.

Frau Gemeinderätin Simone Guist verlässt den Sitzungssaal um 23:15 Uhr und kehrt nicht zur Sitzung zurück.

AZ 6100
Bauamt

459 8

Bauantrag der EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH zum Umbau der bestehenden Einzelhandelseinrichtung "Marktkauf" und Nutzungsänderung an der Feringastrasse 16

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH, Gaimersheim, vom 09./15.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 24.01.2018, zum Umbau der bestehenden Einzelhandelseinrichtung "Marktkauf" und Nutzungsänderung bekannt, Die entsprechenden Planunterlagen des Architekturbüros Adamek + Hölzl, Geretsried, mit Stand 01.12.2017, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Feringastrasse 16, Fl. Nr. 1189/52 (19.089m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87 „Gewerbegebiet Feringastrasse“. Gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/87 sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber zulässig.

Der Vorsitzende erinnert hier auch an die folgenden Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss:

- vom 25.02.2014, Nr. 491, mit welchem dem Antrag auf Nutzungsänderung der EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH, Gaimersheim, von Büroflächen in zeitlich befristeten Wohnraum im 3. + 4. OG (insgesamt 20 Appartements) an der Feringastrasse 16, Fl. Nr. 1189/52, vom 31.01.2014, u. A. mit folgender Maßgabe zugestimmt

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

wurde: Es ist eine zeitliche Befristung bis 31.12.2018 ausschließlich für das Wohnen für eigene Auszubildende im Markt Unterföhring vorzusehen. Hierüber ist eine entsprechende schriftliche rechtsverbindliche Vereinbarung abzuschließen.

- vom 27.01.2015, Nr. 104, mit welchem das Gremium dem vorgelegten Bauantrag der EDEKA Grundstücksgesellschaft Südbayern mbH vom 01.12.2014 zum Umbau und Sanierung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung mit unter Bedingung zu, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49/87 eingehalten werden.

Die Antragstellerin plant nun die Neugestaltung, umfassende Sanierung der Fassaden, der technischen Gebäudeausrüstung und Außenanlagen sowie Umnutzung des Bestandsgebäudes an der FeringasträÙe 16.

So sollen die bisher geplanten sechs Einzelhandelseinrichtungen mit Erschließungszone (bisher genehmigte Einzelhandelsfläche: 6.547,18m², Nutzfläche gesamt: 10.234,54m²) im Untergeschoss zu einer großen Einzelhandelsfläche mit 7.077,63m² (Nutzfläche gesamt: 10.439,94m²) zusammengefasst werden.

AuÙerdem wird im Erdgeschoss durch Ergänzungen in den Bereichen der Schleusen sowie der Verkaufsflächen „Sport“ die Einzelhandelsfläche von 8.651,99m² (Gesamtnutzfläche: 10.085,47m²) auf 8.827,71m² (Gesamtnutzfläche: 10.227,31m²) erhöht.

Die Nutzflächen im 1., 2. und 3. Obergeschoss bleiben unverändert.

Im 4. Obergeschoss werden die beiden bis 31.12.2018 befristet genehmigten Wohnungen für Mitarbeiter in ein Ausbildungszentrum der Fa. EDEKA umgewandelt.

GFZ und GRZ bleiben laut Berechnungen des Architekturbüros Adamek + Hölzl, Stand 09.01.2018, unverändert. GemäÙ Stellplatzberechnung, ebenfalls vom 09.01.2018, geändert am 08.02.2018, werden für die Bestand- sowie die Umnutzung 520 KFZ-Stellplätze benötigt. Auf den drei Parkdecks können 883 Stellplätze nachgewiesen werden. Dies entspricht auch der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäÙ Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH, Gaimersheim, vom 09./15.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 24.01.2018, zum Umbau

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

der bestehenden Einzelhandelseinrichtung "Marktkauf" und Nutzungsänderung des Unter- und Erdgeschosses sowie 4. Obergeschosses, sowie die entsprechenden Planunterlagen des Architekturbüros Adamek + Hölzl, mit Stand 01.12.2017, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Auf die bestehenden Emissionen und Immissionen mit extrem hoher KFZ-Belastung (Föhringer Ring) und evtl. notwendiger baulicher Vorkehrungen (z. B. Brandschutz) wird ausdrücklich hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

AZ 6024
Bauamt

460 8

Antrag auf Vorbescheid von Frau Ulrike Höglmeier zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses an der Birkenhofstraße 80

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Ulrike Höglmeier, Unterföhring, vom 06.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 29.01.2018, zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses an der Birkenhofstraße 80, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Sonanini & Rutka Architekten, München, ebenfalls vom 06.12.2017, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende erinnert hier auch an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.06.2016, Nr. 293, mit welchem der formlosen Anfrage von Herrn Andreas Huber, Unterföhring, zur Errichtung eines Ersatzbaus an der Birkenhofstraße 80, Fl. Nr. 690/0, vom 07.06.2016, unter folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- Dem Abbruch und Wiederaufbau des Bestandsgebäudes in gleicher Größe und Kubatur kann aus Sicht (Bestandsschutz) der Gemeinde grundsätzlich zugestimmt werden.
- Des Weiteren weist die Gemeinde Unterföhring auf die planungsrechtliche Außenbereichssituation und problematische Erschließung hin.
- Die Gemeinde Unterföhring weist hinsichtlich der Erschließung (Wasser, Abwasser, und Wege) ausdrücklich darauf hin, dass diese nicht in dem erforderlichen Umfang gegeben ist und keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden. Zur straßenmäßigen Erschließung wird das schriftliche Einverständnis des Eigentümers für sinnvoll erachtet.
- Dem Anfragenden wird empfohlen, vor der Einleitung weiterer Schritte bzw. vor einer Umsetzung entsprechende Abstimmungen mit dem Landratsamt München zu treffen.

Für das Grundstück an der Birkenhofstraße 80, Fl. Nr. 690/6 (2.874m²), welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Fläche ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Außenbereich, wo gemäß §35 BauGB nur privilegierte Vorhaben zulässig sind.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohngebäude mit den Maßen Länge 11,0m x Breite 6,0m x Höhe (je nach Geländeschnitt) zwischen 3,4m bzw. 3,9m (Traufe) bzw. zwischen 4,74m und 5,24m (First). Das Gebäude ist aus Holz in Leichtbauweise errichtet, mit einem Satteldach versehen und komplett unterkellert. Das Grundstück ist erschlossen. Die Abwässer werden über eine 1-Kammer-Klärgrube entwässert. Die Errichtung einer privaten Kläranlage sowie einer eigenen privaten Trinkwasserversorgung sind laut Antragsteller geplant.

Die Antragstellerin plant nun das bestehende Wohngebäude zu sanieren und dabei zu erweitern, damit die ältere Tochter mit ihrer zukünftigen Familie einziehen kann. Begründet wird der Antrag mit der Schwierigkeit bezahlbaren Wohnraum im Münchner Umland zu finden. Weiter wäre es für Familie Höglmeier schön im Alter nicht alleine auf dem Grundstück zu sein sondern Familie in der Nähe zu haben. Die entsprechende Anlage zum Bauantrag, eingegangen bei der Gemeinde am 31.01.2018, wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Nach Ansicht der Gemeinde liegt in diesem begründeten Fall eine Privilegierung angelehnt an §35 BauGB vor.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden drei Erweiterungsvarianten aufgezeigt und hierzu folgende Fragen gestellt:

Variante A

Wird einer profilgleichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Westen um 3,3m (dies entspricht einer Vergrößerung der bebauten Fläche um 30%) zugestimmt? Die Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes bleiben bestehen.

Variante B

Wird einer Erhöhung des Daches durch Anhebung des Kniestockes um 1,0m zugestimmt? Die Ausmaße des Gebäudes bleiben dabei bestehen.

Variante C

Wird einer Kombination aus Variante A und B durch Verlängerung des Gebäudes nach Osten bei gleichzeitiger Anhebung des Kniestockes um 1,0 m zugestimmt?

Sollte die Gemeinde sich entschließen der Variante C zuzustimmen, schlägt die Antragstellerin vor, eine Dienstbarkeit ins Grundbuch eintragen zu lassen dahin gehend, dass es auf dem Grundstück bei einem Einfamilienhaus in der genehmigten Größe bleibt und auch künftig keine Erweiterungen beantragt werden bzw. möglich sind.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde bauherrenseits durchgeführt, jedoch ist neben der Gemeinde Unterföhring, der Ehemann der Antragstellerin der einzige Nachbar zum Bauvorhaben.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Ulrike Höglmeier, Unterföhring, vom 06.12.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 29.01.2018, zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses an der Birkenhofstraße 80, sowie die entsprechenden Planunterlagen der Sonanini & Rutka Architekten, München, ebenfalls vom 06.12.2017, zu den drei Erweiterungsmöglichkeiten zur Kenntnis. Jeglicher Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes kann jedoch aus Konsequenzgründen nicht zugestimmt werden. Hierzu wird auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.06.2016, Nr. 293, verwiesen, welcher vollumfänglich aufrechterhalten bleibt.

AZ 6024
Bauamt

461 8

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, in der Fassung vom 26.09.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 27.12.2017 bis einschließlich 30.01.2018 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 27.12.2017 bis 30.01.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Landeshauptstadt München
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Bayernwerk Netz GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gemeinde Aschheim
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- MVV München
- Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co.KG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Gemeinde Unterföhring – Abfallberatung
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 06.02.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Zu den Punkten 1 und 2 der Stellungnahme vom 29.08.2017 wurde beschlossen, die zugelassenen Außenwände und damit die Abstandsflächen durch entsprechende Vermaßungen im Bebauungsplan zu regeln. Im Bereich des aufgeständerten eingeschossigen Verkehrsweges (7-walk) fehlen jedoch noch Maße um die genaue Lage zu definieren. Außerdem enthält der Bebauungsplanentwurf keine Angaben zur zulässigen Höhe des Verkehrsweges. In den Bereichen in denen es zu Abstandsflächenüberschneidungen kommt, wird empfohlen die tatsächlich geplanten Außenkanten der Gebäude im Bebauungsplan festzusetzen, damit auch der erforderliche Mindestabstand für Brandwände problemlos eingehalten werden kann. Um Überprüfung und Ergänzung der Vermaßungen und der Höhenangaben wird gebeten. In der Begründung, Punkt 4.7, Seite 17, sollte auch noch auf die Auswirkung des geplanten Vordaches (OK max. 23,5 m laut Festsetzung A.6.9) auf die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Fl.Nr. 191 eingegangen werden.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Abstandsflächenplan bei den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Plan 019) bezüglich der festgesetzten Bezugshöhe (A.6.2) nicht übereinstimmen. Dies wird, größtenteils nachvollziehbar, bei den abstandsrelevanten Maßen (bezogen auf die Geländeoberfläche) kompensiert. Die Differenzen sind jedoch bei den Gebäudeteilen an der Westseite nicht nachvollziehbar. Hier wird im Bebauungsplan eine Wandhöhe von 23,50m festgesetzt, im V+E-Plan 019 sind dagegen 24,10m angegeben. Die festgesetzte bzw. angegebene Wandhöhe des Technikgeschosses muss ebenfalls überprüft werden, da hier ebenfalls unterschiedliche Maßangaben (30,00m und 29,50m) vorliegen. Die Angaben in den Plänen sind zu überprüfen und in Übereinstimmung zu bringen.

3. Nachdem im Plangebiet keine abweichende bzw. besondere Bauweise geregelt wird, sind die Planzeichen „a“ und „b“ aus der Planzeichnung zu

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

entfernen. Insofern ist auch die Erklärung der Nutzungsschablone, Hinweis B.14, anzupassen.

4. Bei der Festsetzung A.1.2 müsste noch ergänzt werden, dass auch die Zahl der Vollgeschosse abgegrenzt wird. Statt der Formulierung „im Bereich“ sollte es lauten „innerhalb“ der festgesetzten Baugrenzen (vgl. Angaben in Punkt 4.7 der Begründung).

5. In der Stellungnahme vom 29.08.2017 wurde empfohlen unter den Festsetzungen aufzunehmen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies wurde jetzt unter A.17 entsprechend geregelt. Es wird gebeten diese Festsetzung nochmals zu überdenken, da im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3a BauGB eine allgemeine Nutzung (GE laut Festsetzung A.2) mit Verweis auf die Festlegungen des Durchführungsvertrages (Festsetzung A.2.4) festgesetzt wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Fall Bestandteil des Durchführungsvertrages. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei kleinen Änderungen nur der Vertrag angepasst werden muss und kein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan nötig ist. Im Hinblick auf eventuelle spätere Änderungen des Vorhabens wird empfohlen, die Festsetzung herauszunehmen und stattdessen unter den Hinweisen aufzunehmen, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des Durchführungsvertrages sind. In diesem Fall müssen die Vorhaben- und Erschließungspläne nicht ausgefertigt bzw. urkundengerecht verbunden werden.

6. Die Festsetzungen hinsichtlich des temporären Verbindungssteiges wurden jetzt konkretisiert. In Festsetzung A.4.2 soll hierfür die Überschreitung der Baugrenzen geregelt werden. Da es sich bei Baugrenzen um Linien handelt kann die Überschreitung nicht durch die Angabe einer Fläche (hier 50 m² laut Festsetzung A.3.3), sondern nur durch Angabe der maximalen Länge und Breite der Überschreitung geregelt werden. Die Festsetzung A.4.2 ist noch entsprechend zu ergänzen.

7. In der Tabelle in Festsetzung A.6.3 wurde auch eine Angabe zur max. Geschosszahl „II“ ergänzt. Das Planzeichen „II“ wird jedoch in der Planzeichnung nicht verwendet. Um Überprüfung und ggfs. Anpassung der Festsetzung wird gebeten.

8. In Festsetzung A.10 wurde der in der Sitzung vom 26.09.2017 (Abwägungsbeschluss gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, Punkt 13) beschlossene Satz ergänzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Festsetzung weiterhin keine Aussagen zur Materialwahl enthält.

9. Zu Punkt 15 der Stellungnahme vom 29.08.2017 wurde beschlossen, die Lage der Stele durch den Ausdruck „Vorplatz des Eingangsbereiches“ zu spezifizieren. Diese Ergänzung wurde jedoch bei der Festsetzung A.10.1,

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

zweiter Absatz, zur Werbeanlage (9,5m x 11m) aufgenommen. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten. Außerdem sind die Aussagen in Punkt 5.7 der Begründung weiterhin mit der Festsetzung A.10.1 in Übereinstimmung zu bringen.

10. In der Festsetzung A.12.16 ist die Angabe zur Mindestüberdeckung zu berichtigen. Statt „0,80 cm“ muss es „80 cm“ oder „0,8 m“ lauten. In diesem Zusammenhang sind auch die Angaben im Umweltbericht zu überprüfen, dort wird von einer Mindestüberdeckung von 0,6 m ausgegangen (z.B. auf Seite 34, 1. Absatz).

11. Um Widersprüche zu vermeiden, sind die bei den Hinweisen B.7 bis B.9 angegebenen Wandhöhen mit den unter A.6.3 festgesetzten in Übereinstimmung zu bringen.

12. Entsprechend dem durchgeführten Verfahren ist vor dem Verfahrensvermerk über die öffentliche Auslegung, ein Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufzunehmen.

13. In Punkt 3.3 der Begründung wurden Ausführungen zur Planfeststellung Flughafen-S-Bahn München aufgenommen. Im weiteren Verfahren ist mit dem Eisenbahn-Bundesamt und der Deutschen Bahn AG noch eindeutig abzuklären, dass kein Widerspruch zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Planfeststellung besteht.

14. Die in Punkt 4.5 der Begründung angegebenen Wandhöhen sind mit den aktuell geplanten Wandhöhen in Übereinstimmung zu bringen.

15. Die Angaben in Punkt 6.3.2 der Begründung zu den Höhen bzw. zum Höhenunterschied sind widersprüchlich. Zwischen den angegebenen Höhen „505,00 m ü. NN“ und „504,5 m ü. NN“ liegt nur ein Unterschied von 0,5m nicht 1,5m. Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1

Die Lage des aufgeständerten eingeschossigen Verkehrsweges ist nach Auffassung der Gemeinde bereits ausreichend definiert. Allerdings wird der Planverfasser beauftragt, die Lesbarkeit der Vermaßungen zu überprüfen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Höhe für den 7-walk nicht festgesetzt. Die Höhe des Verkehrsweges (7-walk) kann jedoch aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen herausgemessen werden. Der Planverfasser wird zur Klarstellung beauftragt die Höhe des aufgeständerten eingeschossigen Verkehrsweges (7-walk) gem. den Vorhaben- und Erschließungsplänen in die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung bezüglich der Festsetzung der Baugrenze wird nicht entsprochen. Ein Bebauungsplan ist ein Rahmen in dem

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

minimale Planungsspielräume aufgefangen werden können / sollten (z.B. bei geänderten Anforderungen an die Statik, Fassadendämmung oder den Fassadenaufbau). Mit Bezug auf die Einhaltung des erforderlichen Mindestabstands für Brandwände wird über Satz 1 hinaus auf die Vorhaben- und Erschließungspläne verwiesen, wonach dort die Lage der Brandwände nachzuweisen ist. Der Anregung bezüglich des geplanten Vordachs wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt unter Punkt 4.7 der Begründung (Seite 17) auf die Auswirkung des geplanten Vordaches (OK max. 23,5m gem. Festsetzung A 6.9 der Satzung) auf die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Fl.Nr. 191 einzugehen.

Zu 2

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die unterschiedlichen Maßangaben zur Wandhöhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in Übereinstimmung zu bringen. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt die zulässige Wandhöhe für das Technikgeschoss auf dem Bauteil B auf eine zulässige Wandhöhe von 30,0 m zu erhöhen (Erhöhung um 0,5 m). Materielles Recht ist hiervon auf das Vorhaben selbst bezogen zwar berührt, allerdings haben die Änderungen aufgrund der Geringfügigkeit keinen Einfluss auf die Abstandsflächen oder die nachbarschaftsrechtlichen Belange oder sonstige öffentliche oder Behördenbelange. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher trotz der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Zu 3

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Planzeichen „a“ und „b“ auf der Planzeichnung zu entfernen und darüber hinaus die Erklärung der Nutzungsschablone, Hinweis B 1.14, anzupassen.

Zu 4

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt in Festsetzung A.1.2 der Satzung zu ergänzen, dass auch die Zahl der Vollgeschosse abgegrenzt wird. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt die Formulierung „im Bereich“ zu streichen und durch „innerhalb“ zu ersetzen.

Zu 5

Der Anregung wird entsprochen. Bei der Festsetzung A.17 handelt es sich um eine bloße Wiedergabe der gesetzlichen Regelung des § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Sie dient nur der Klarstellung, welche Planunterlagen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind. Die Regelung ist als Hinweis aufzunehmen.

Zu 6

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Überschreitungsmöglichkeit gem. Festsetzung A.4.2 der Satzung durch die Angabe der maximalen Länge und Breite der Überschreitung zu regeln.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Sofern erforderlich, sind auch weitere Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Zu 7

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Angabe zur max. Geschoszahl „II“ in Festsetzung A.6.3 zu streichen.

Zu 8

Aufgrund eines technischen Fehlers bei der Vervielfältigung der Vorhabenpläne mit den Ansichten (Plan 10 der Vorhabenpläne) waren die Aussagen zur Materialwahl bislang nicht abgebildet.

Zu 9

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt in Festsetzung A.10.1, 2. Absatz, 1. Spiegelstrich die Formulierung „im Eingangsbereich“ zu streichen und durch die Formulierung „auf dem Vorplatz des Eingangsbereiches“ zu ersetzen. Der Planverfasser wird außerdem beauftragt die Aussagen in Punkt 5.7 der Begründung mit der Festsetzung A.10.1 der Satzung in Übereinstimmung zu bringen.

Zu 10

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Angabe zur Mindestüberdeckung in Festsetzung A.12.16 der Satzung von „0,80 cm“ auf „80 cm“ oder „0,8 m“ redaktionell zu berichtigen. Der Verfasser des Umweltberichts wird beauftragt die im Umweltbericht auf Seite 34, 1. Absatz genannte Mindestüberdeckung zu prüfen und sofern erforderlich redaktionell zu korrigieren.

Zu 11

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die bei den Hinweisen B.7.0, B.8.0 und B.9.0 der Satzung angegebenen Wandhöhen mit den unter A.6.3, A.6.4 der Satzung und den in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen in Übereinstimmung zu bringen.

Zu 12

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt vor dem Verfahrensvermerk über die öffentliche Auslegung einen Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufzunehmen.

Zu 13

Es besteht kein Widerspruch zwischen der Planfeststellung Flughafen-S-Bahn München und dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bauablauf ist mit dem Eisenbahn-Bundesamt und der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 14

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die in Punkt 4.5 der Begründung angegebenen Wandhöhen mit den aktuell geplanten Wandhöhen in Übereinstimmung zu bringen.

Zu 15

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Angaben in Punkt 6.3.2 der Begründung zu den Höhen bzw. zum Höhenunterschied zu prüfen und ggf. zu berichtigen.

Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 01.02.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die mit dem Umbau verbunden Beeinträchtigungen sind im Umweltbericht bilanziert und dargestellt. Als Kompensation soll ein Teil der Hochspannungstrasse im Bereich der Isarauen optimiert werden. Dieser Abschnitt, der bereits eine recht gute Wertigkeit hat, ist der erste Baustein in der Optimierung der ganzen Hochspannungstrasse in den Isarauen, die von den Bayrischen Staatsforsten verwaltet wird. Aufgrund der bestehenden Wertigkeit ist eine entsprechend größere Kompensationsfläche nachzuweisen. Mit den BaySF ist das Grundkonzept bereits abgestimmt. Der vorliegende Pflege- und Entwicklungsplan, Stand 12.12.2017, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, ihm wird zugestimmt. Ergänzt werden sollte, dass die Mahd der Magerrasenfläche und der Pfeifengraswiese tierschonend mit Balkenmäher durchgeführt werden sollte. Die Pflegemaßnahmen werden nach dem Konzept jährlich einmal kontrolliert. Es wird um Ergänzung gebeten, dass die untere Naturschutzbehörde hierüber zu unterrichten ist. Untersucht wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung auch die artenschutzrechtliche Relevanz der geplanten Umbaumaßnahme. Um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden, ist eine Reihe von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Konzept des Büros Schober vorgesehen. Deren termingerechte Umzusetzen ist durch eine Fledermaus- und vogelkundlich qualifizierte Fachkraft zu gewährleisten. Die Umsetzungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Beschluss: 8 : 0

Der Anregung wird entsprochen und im Pflege- und Entwicklungskonzept ergänzt, dass die Mahd der Magerrasenfläche und der Pfeifengraswiese tierschonend mit Balkenmäher durchgeführt werden soll. Es erfolgt der Zusatz, dass die untere Naturschutzbehörde über die Durchführung der Pflegemaßnahmen zu unterrichten ist. Die artenschutzrechtliche Abschätzung wird wie folgt ergänzt: Die termingerechte Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion ist durch eine Fledermaus- und vogelkundlich qualifizierte Fachkraft zu gewährleisten. Die

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Umsetzungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Landeshauptstadt München

Das Schreiben vom 25.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Es wird auch weiterhin die Empfehlung abgegeben, dass im Zuge der Planungen zum Ausbau des Knotenpunktes auch die derzeitigen Überlegungen der Landeshauptstadt München im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme berücksichtigt werden sollen, die unter anderem eine Anbindung des Gebietes an die M3 vorsehen.

Beschluss: 8 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 15.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Aus landesplanerischer Sicht ist die o.g. Bauleitplanung weiterhin als raumverträglich zu bewerten. Allerdings wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Beschluss: 8 : 0

Die Vorhaben- und Erschließungspläne zum VEP Nr. 51a/17 sehen keine unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen vor. Änderungen des Vorhabens sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 05.02.2018 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 28.08.2017 hingewiesen wird.

Darüber hinaus wird darum gebeten, unter Punkt 12.15 der Satzung den vorletzten Satz wie folgt zu ergänzen: „Rigolen und Sickerschächte sind ebenfalls grundsätzlich zulässig (...)“.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wird zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt unter Festsetzung A.12.15 der Satzung den vorletzten Satz wie folgt zu ergänzen: „Rigolen und Sickerschächte sind ebenfalls grundsätzlich zulässig (...)“.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 01.02.2018 wird bekannt gegeben, in dem das Vorhaben aus folgenden Gründen abgelehnt wird:

1. Artenschutz

Das Baugebiet bietet Quartiere für Fledermäuse und Vögel. Aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung geht nicht hervor, welche Arten im Planungsgebiet derzeit vorkommen. Der BN fordert eine genaue Bestimmung der vorkommenden Arten, denn die verschiedenen Fledermäuse und Vogelarten haben unterschiedlichen Schutzstatus. Zudem ist eine genaue Kenntnis der Arten für die Auswahl der Nistkästen von Vorteil, um auf die Bedürfnisse artgerecht eingehen zu können. Die geplanten 10 Nistkästen sollten schon demnächst, also vor den Maßnahmen aufgehängt werden. Je länger sie im Einsatz sind, desto wahrscheinlicher werden sie angenommen.

2. Ausgleichsflächen

Die Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind nur für 25 Jahre gesichert. Unklar ist, was auf den Ausgleichsflächen anschließend gemacht wird. Es wird um Klärung gebeten, wer die Pflege der Ausgleichsflächen nach 25 Jahren gewährleistet. Die überbauten Flächen werden vermutlich nicht nach 25 Jahren renaturiert.

3. Baumbestand und Grünflächen

Im Planungsgebiet befinden sich einige Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung zu schützen sind. Der BN spricht sich für einen möglichst schnellen Ersatz der geplanten Fällungen aus. Es wird gefordert, Jungbäume mit etwa gleicher Blattfläche wie die Blattfläche des bestehenden Baumbestands zu pflanzen, um einen gleichwertigen Ersatz zu haben. So können die neu gepflanzten Bäume dieselbe Funktion wie der bestehende Bestand erfüllen. Neben der Produktion von Sauerstoff vermögen Bäume auch Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Im Sommer entsteht kühle, frische Luft. Deshalb dienen grüne Inseln in Gewerbegebieten Menschen als wichtige Naherholungsgebiete und sind wichtig für deren Gesundheit. Das geplante Flachdach sollte begrünt werden. Dachbegrünungen bilden einen hohen Wert für das Lokalklima, wenn sie Baumpflanzungen auch nicht ersetzen können. Der BN begrüßt, dass nun mehr Bäume geplant sind, als aktuell auf dem Grundstück vorhanden sind.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

4. Boden und Wasser

Der Bau der Tiefgarage bildet einen Eingriff in das Grundwasser und in den Boden. Beim Grundwasser ist darauf zu achten, dass die wasserhaltende Schicht über dem Quartärschotter nicht beschädigt wird. Der Eingriff in den Boden begrenzt das Wurzelwachstum der Pflanzen auf ca. 1 m. Bei zukünftigen Reparaturen der geplanten Tiefgarage werden Pflanzen in der Regel beseitigt. Deshalb fordert der BN den Bau der Tiefgarage auf die Flächen der Gebäude zu begrenzen.

5. Stellplätze und ÖPNV

Der BN fordert eine Reduzierung der PKW-Stellplätze, da das Nahverkehrskonzept für die Medienallee jetzt schon gut durchdacht ist. Durch das große Stellplatzangebot wird der motorisierte Individualverkehr weiterhin stattfinden, obwohl im Planungsgebiet die S-Bahn-Station Unterföhring nur ca. 50 m entfernt ist. Anstatt einen Anreiz zur PKW-Nutzung zu schaffen, sollte der ÖPNV eine engere Taktung bekommen.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1

Die Erstellung der artenschutzrechtlichen Abschätzung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Basis einer Geländeeinsicht mit Analyse des Lebensraumpotentials und Auswertung vorhandener Unterlagen. Vorhandene Spechthöhlen an einem der Gebäude, die auch potentiell als Winterquartier von Fledermäusen dienen können, wurden kontrolliert und kein aktueller Besatz festgestellt. Die Quartierstrukturen wurden verschlossen und somit unbrauchbar gemacht. Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch Fledermäuse und um den Eintritt des Verbotstatbestands der Schädigung wirksam zu vermeiden wird das allgemeine Quartierpotenzial wegfallender potentieller Quartiere mit der geplanten Aufhängung von Kästen kompensiert. Gleiches gilt zur Aufrechterhaltung eines potentiellen Nistplatzpotenzials für Vögel. Es ist geplant, die Fledermaus- und Vogelnistkästen noch im Februar 2018 aufzuhängen. Die Lieferung der Kästen erfolgt in der KW 7. Bei der Kastenauswahl wurden unterschiedliche Kasten- und Quartierstypen für Fledermäuse und Ersatzbrutplätze unterschiedlicher Art und Eignung für Vögel vorgesehen, so dass die unterschiedlichen Bedürfnisse möglich vorkommender Arten Berücksichtigung finden.

Zu 2

Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb einer geplanten großflächigen Ökokontofläche den Bayerischen Staatsforsten im Bereich der vorhandenen Stromleitungstrasse. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des vorgesehenen Zeitraums geschaffen.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 3

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine extensive Begrünung aller Flachdächer und eine intensive Begrünung von Teilflächen sind bereits vorgesehen.

Zu 4

Erforderliche Maßnahmen zum Grundwasserschutz werden im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsantrages geklärt. Darüber hinaus wird der Anregung bezüglich der Ausdehnung der Tiefgarage nicht entsprochen, da eine Begrenzung der Ausdehnung der Tiefgarage auf die Flächen der Gebäude unter Einhaltung der Herstellung der erforderlichen Stellplätze mindestens ein zusätzliches Untergeschoss erfordern würde. Dies wird für wirtschaftlich nicht vertretbar gehalten. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Zu 5

In der Tiefgarage werden die gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Die weiteren Anregungen sind nicht Thema des Bebauungsplans. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 25.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich durch die bereits durchgeführte Beteiligung nur geringfügige Änderungen des Planvorhabens ergeben haben. Auf die bereits eingereichte Stellungnahme vom 30.08.2017 wird hingewiesen. Die dargestellten Belange gelten als nochmals angeführt. Darüber hinaus bestehen keine Einwände.

Das Schreiben vom 30.08.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in der Verkaufsfläche begrenzt werden, so dass eine sukzessive Umwandlung des Gebiets in eine Einkaufsdestination prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Hintergrund dieser Einwendung ist die zunehmende Schwächung bestehender Ortszentren durch Agglomerationen von Einzelhandel in Ortsrandlagen und Gewerbegebieten. Neben den möglichen Auswirkungen für die Ortszentren und Innenstädte ist mit diesen Entwicklungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden.

Beschluss: 8 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wird festgehalten, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne zum VEP Nr. 51a/17 keine unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen vorsehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bayernwerk Netz GmbH

Das Schreiben vom 28.12.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich 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. 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 dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beschluss: 8 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sofern erforderlich im Bauvollzug berücksichtigt.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 15.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes wurden bereits mit Schreiben vom 04.08.2017, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt. Hierauf wird verwiesen. Eine weitere Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist nicht veranlasst.

Das Schreiben vom 04.08.2017 wird bekannt gegeben, in dem nachfolgende Hinweise zur vorliegenden Planung, wegen der unmittelbaren Angrenzung an den Bahnhof Unterföhring und die Bahnstrecke Nr. 5556 Flughafen München-München-Johanneskirchen, vorgebracht werden:

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist auch bei der geplanten Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung wurde in Auftrag gegeben.

4. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gemäß § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

5. Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 AEG. Zu beachten ist noch, dass die für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.

6. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.

7. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplanes an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, München.

Beschluss: 8 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 17.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Gemeinde Aschheim bringt zu o.g. Bauleitplanung gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.01.2018 weiterhin Bedenken vor und hält die bisherige Stellungnahme aufrecht, dass die M3 jetzt und in Zukunft eine wichtige Straßenachse darstellt, die tagtäglich ein enormes Verkehrsaufkommen bewältigen muss.

Die Gemeinde Aschheim befürchtet durch den Bebauungsplan Nr. 51a/17 eine Verschärfung der verkehrlichen Situation und bittet daher die Gemeinde Unterföhring bei ihrer weiteren Bauleitplanung die bereits bestehende Verkehrsbelastung der M3 kritisch zu berücksichtigen.

Beschluss: 8 : 0

Die Gemeinde Unterföhring nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Ihr ist bewusst, dass eine jegliche Realisierung von Baumaßnahmen und Projekten verkehrliche Auswirkungen zur Folge haben. Am Bebauungsplanentwurf wird festgehalten.

SWM Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 16.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 28.08.2017 verwiesen wird, die nach wie vor Gültigkeit hat und die unter Punkt 33.0 in die Satzung aufgenommen worden ist.

In der Stellungnahme vom 28.08.2017 wird folgendes mitgeteilt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Wasserschächte, einer an der Nord-West-Ecke an der Medienallee und zwei Wasserschächte an der Gutenbergstraße, von denen jeweils private Leitungen zu den Gebäuden führen, sowie die Hydranten H 32095, H 17525 und H 27586. Die mit VF bezeichneten Wasserschächte speisen Verbundfeuerlöschleitungen, die den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Hierzu muss geklärt werden, ob weitere Gebäude mit Löschwasser über diese Zählerschächte versorgt werden. Der Schutzstreifen der Wasserversorgungsleitungen muss in einer Breite von 4,0 m jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freigehalten werden. Die vorhandene Überdeckung der Wasserversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Der Maßnahmenträger ist zu verständigen, dass bei Anschluss des geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, die Bauwerber nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen haben. Bei längeren Hausanschlussleitungen oder schwierigen Verlegebedingungen ist evtl. ein Wasserzählerschacht notwendig. Bei Neubauten und in Neubaugebieten sind die Lage des Wasserzählerraums und die Anschlussörtlichkeit vorab mit den SWM abzuklären. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.“

Gegen die Widmung der Fl.Nr. 3275 Gemarkung Ismaning unter der 110 kV Hochspannungsfreileitung bestehen keine Einwände, sofern der dort vorgesehene Bewuchs wie bisher zurückgeschnitten wird.

Beschluss: 8 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Rückschnitt randlicher Waldmantelbereiche und von Gehölzaufwuchs wird im Pflege- und Entwicklungskonzept bereits behandelt und beschrieben (Pflegemaßnahme P3): „Da Gehölze innerhalb des Schutzstreifens die Höhe von 6 m nicht überschreiten sollen (gem. Pflegekonzept für die 110-kV-Hochspannungsleitung zwischen Unterföhring und Uppenberg, Dr. Schober, 2013) müssen die Bestände bei Bedarf auf den Stock gesetzt werden.“ Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

MVV München

Das Schreiben vom 03.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 10.08.2017 hingewiesen wird.

Das E-Mailschreiben vom 10.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Von dem Bauvorhaben betroffen ist die Bushaltestelle "Unterföhring (S)" (Haltestellenanlage in der westlichen Medienallee), an der zurzeit die MVV-Regionalbuslinien 189, 233 und 234 verkehren. Aktuell bestehen in der Medienallee, unmittelbar westlich an den Kreisverkehr am nördlichen Bahnhofszugang angrenzend, zwei Bushaltestellenbereiche. Auf der Straßennordseite befindet sich eine Bushaltestelle als sog. "Buskap" (Busse halten/steht auf der Fahrbahn), an der Montag bis Freitag die Buslinie 189, am Samstag die Buslinie 233 hält. Diese Haltestellenposition bietet Platz für einen Bus. Auf der Straßensüdseite, unmittelbar vor dem Areal des Bauvorhabens, befindet sich eine als Busbucht ausgebildete Bushaltestelle, an der derzeit die MVV-Regionalbuslinie 234 hält. Diese Haltestellenposition bietet Platz für zwei Busse. Für alle der drei genannten Buslinien stellt die Haltestelle "Unterföhring (S)" die Endhaltestelle dar, so dass die Busse hier, neben den Aufenthaltszeiten für den Fahrgastwechsel, auch längere Standzeiten aufweisen (umlaufbedingte Stand-/Wendezeiten, z.T. Pausenzeiten). Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die o.g. Bushaltestellen in der Medienallee wurden bereits bei einem Termin am 08.06.2017 unter Teilnahme von Vertretern der Gemeinde Unterföhring, ProSieben, dem beauftragten Architektur-/Planungsbüro sowie des MVV erörtert. Dabei wurde die Intention/der Wunsch an den MVV herangetragen (so wie auch in den vorliegenden Lageplänen enthalten), die auf der Südseite der Medienallee befindliche Bushaltestelle (Busbucht) nach Osten zu

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

verlegen, da sich künftig auf Höhe der Haltestelle der Hauptzugangsbereich des Bauvorhabens befinden würde. Die Bushaltestelle "Unterföhring (S)" in der Medienallee übernimmt, neben der Erschließung/Anbindung des Gewerbegebietes Unterföhring, auch eine sog. Verknüpfungsfunktion zwischen Bus und S-Bahn (S8). Eine Verlegung der Bushaltestelle in Richtung Osten würde den Umsteigeweg/die Umsteigezeit für Fahrgäste von bzw. zur S8 erhöhen. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen, welche beim Umstieg von/zur S-Bahn auf den Lift bzw. zumindest eine Rolltreppe angewiesen sind, verschlechtert sich der Umstieg (Lift/Rolltreppe nur am mittleren S-Bahnzugang). Darüber hinaus würde sich mit der Verlegung die grundsätzliche Problematik „Blickkontakt Fahrgast <-> Busfahrer“ der Haltestelle auf der Straßensüdseite weiter erhöhen (besonders bei Dunkelheit). An dieser Haltestellenposition stehen die Busse mit dem Fahrzeugheck zum S-Bahnhof, so dass die Busfahrer von hinten (von der S-Bahn) herannahende Fahrgäste nicht bzw. schwer erkennen können. Grundsätzlich bedarf es im Bereich der Medienallee zur Abwicklung des aktuellen Verkehrsaufkommens, sowie im Hinblick auf mögliche mittelfristige Angebotserweiterungen des MVV-Regionalbusverkehrs, drei Haltestellenpositionen, die jeweils von den Bussen unabhängig voneinander bedienbar sein müssen (unabhängiges An-/Abfahren). Mindestens eine Halteposition muss dabei für die Nutzung durch Gelenkbusse geeignet sein. Dies wäre bei einer Veränderung der Haltestellensituierung zu beachten. Aus Sicht des MVV ist es grundsätzlich nachvollziehbar, dass die aktuelle Bushaltestellenposition auf der Straßensüdseite der Medienallee sich mit der Intention, in diesem Bereich den Hauptzugangsbereich zum Bauvorhaben zu realisieren, nur schwer vereinbaren lässt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass an dieser Haltestelle (Endhaltestelle) Busse auch längere Standzeiten haben. Eine Verlegung dieser Halteposition nach Osten wird vom MVV aus den o.g. Aspekten als nicht voreilhaft erachtet. Der MVV regt vielmehr an, die Bushaltstellen (-positionen) auf der Straßennordseite der Medienallee zu konzentrieren und den dort bestehenden Standort entsprechend zu erweitern. Hierzu wäre zum einen die Verlängerung der vorhandenen Halteposition auf drei Positionen erforderlich. Zum anderen ist die Ausbildung als Busbucht sinnvoll, damit die stehenden Busse nicht den Verkehr behindern. Die für eine Busbucht auf der Straßennordseite erforderlichen Flächen könnten vermutlich in Folge des Wegfalls der vorhandenen Busbucht auf der Straßensüdseite im Zuge einer Neuordnung des Straßenraumes geschaffen werden. Mit einer Konzentrierung der Bushaltestellen auf der Straßennordseite würden der „Konflikt“ Bushaltestelle/Hauptzugangsbereich gelöst. Darüber hinaus würde auch der Blickkontakt Busfahrer <-> Fahrgäste optimiert und die Umsteigewege gegenüber einer Verlegung der südlichen Halteposition nach Osten geringer gehalten werden. Zudem könnte der südliche Gehweg, auf dem vermutlich der Großteil der zwischen Gewerbegebiet und S-Bahnhof/Ortszentrum laufenden Fußgänger unterwegs ist, durch Entfall von Einbauten, wie Haltestellenmast und Fahrgastunterstand, für Fußgänger attraktiver (ggf. auch insgesamt breiter) gestaltet werden.“

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

In diesem Zuge wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass eine Verlegung der Haltestelle „Unterföhring (S)“ an der südlichen Medienallee in Richtung Osten von Seiten des MVVs aus bereits genannten Gründen nicht befürwortet werden kann (Verlängerung des Umsteigeweges und der Umsteigezeit für Fahrgäste von / zur S-Bahn (S8) sowie eingeschränkter Blickkontakt Fahrer und Fahrgast).

Beschluss: 8 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der MVV wird an den Planungen im Umfeld beteiligt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co.KG

Das E-Mailschreiben vom 19.12.2017 wird bekannt gegeben, indem ein Spartenplan sowie die entsprechende Kabelschutzanweisung übermittelt wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. Konkrete Anregungen werden nicht vorgebracht. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich und eine Beschlussfassung nicht veranlasst.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Das E-Mailschreiben vom 23.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass eine Ausbauentcheidung von Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Gemeinde Unterföhring – Abfallberatung

Das E-Mailschreiben vom 03.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Laut Bebauungsplan Nr. 51a/17 soll die Ver- und Entsorgung über die LKW-Rampe auf dem Ladehof erfolgen mit der Zufahrt im Süden der Gutenbergstraße. Es ist auch richtig vermerkt, dass der Restmüll überlassungspflichtig an die Gemeinde ist. Nach der Abfallwirtschaftssatzung von Unterföhring müssen diese Restmülltonnen an der Straße (Grundstücksgrenze) zur Abholung bereitgestellt werden. Aus den Bebauungsplänen ist nicht ersichtlich wie diese Bereitstellung erfolgen könnte bzw. die Entsorgung diesbezüglich geplant ist.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Die Schreiben vom 29.09.2017 und 19.02.2018 mit folgendem Inhalt werden bekannt gegeben:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Das Bauvorhaben grenzt unmittelbar an Nutzungs- und Eigentumsflächen der DB Station&Service AG. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einer Abstandsflächenübernahme seitens der DB Station&Service AG nicht zugestimmt wird. Die Anwendung des Art. 6 Abs. 7 BayBO ist nicht möglich, da es sich um Flächen im Bahnhofsbereich handelt. Bahngrund darf ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden. Sollte eine Inanspruchnahme für das Vorhaben unumgänglich sein, ist hierzu eine gesonderte Prüfung erforderlich. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Seitens der DB Station & Service wird eine bei der Deutschen Bahn AG zugelassene Fachkraft (Technischer Berechtigter in Fachrichtung Fahrbahn mit Anerkennung als Bauüberwacher Bahn - „BÜB“) gefordert. Dieser hat während der gesamten Maßnahmen die Aufgaben der Bauüberwachung seitens der DB Netz AG zu übernehmen. Er ist im Rahmen seiner Gesamtaufgaben insbesondere auch für die Gewährleistung der Betriebssicherheit verantwortlich. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Antragsteller. Vor-, während und nach der Baumaßnahme sind Beweissicherungen in Form von Begutachtungen und Messungen anzufertigen, welche der DB AG auf Verlangen nachzuweisen sind. Bei der Beauftragung solcher Nachweise sind ausschließlich qualifizierte, neutrale Büros auszuwählen. Die Beauftragung und Kostenübernahme der Überwachung erfolgt durch den Bauherrn. Vor Beauftragung sind die Auftragnehmer gemeinsam festzulegen. Es ist nachweislich auszuschließen, dass sich durch den Bau der geplanten Tiefgarage keine Erschütterungen auf die Bauwerke der unterirdischen Personenverkehrsanlage auswirken. An dem Bauvorhaben ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für bahnbetriebsnotwendige Anlagen zu beteiligen. Die Bestandspläne des Tunnelbauwerkes wurden im Rahmen der Bauvoranfrage vom 27.01.2017 an den Bauherrn, die ProSiebenSat.1 Media SE, übersandt. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Weiterhin muss nachgewiesen werden können, dass im Falle einer Änderung der Grundwasserströme, diese nicht zu Lasten der DB AG gehen. Die unterirdische Personenverkehrsanlage des Bahnhofs Unterföhring wurde im Grundwasserbereich errichtet. Bei der Konstruktion wurde die Fließrichtung des Grundwassers berücksichtigt. Entlang der unterirdischen Personenverkehrsanlage (uPva) darf der bestehende Grundwasserstrom durch z.B. Großflächenversickerungsanlagen nicht beeinflusst oder gar in seiner Lage verändert werden. Das Bauvorhaben sieht vor, die Regenwassermengen der gesamten Bebauungsfläche entlang der uPva zu versickern. Diese Großflächenversickerung würde den genannten Grundwasserstrom mit einem neuen seitlichen Gefälle beeinflussen und gegebenenfalls den Strom lagemäßig verlegen. Somit besteht für das bahneigene Bauwerk sowohl die Gefahr des Aufschwimmens, als auch die Verstärkung des ostseitigen Wasserdruckes auf die Außenwand. Großflächenversickerungsanlagen sind entlang der uPva im Bebauungsplan auszuschließen. Jegliche Planung von Sickerungsanlagen entlang der uPva müssen auf hydrogeologische Auswirkungen und Gefährdungen des Haltepunktes Unterföhring von unabhängiger Seite untersucht werden. Für den Zeitraum des Ein- und Rückbaus des Verbaus und ggf. während der Nutzungszeit von Wasserhaltungsmaßnahmen sind Vergleichsmessungen der Tunnelblöcke anzustellen. Die Art der Messungen und die Lage der

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Messstellen sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Ein Messkonzept ist der DB Netz AG vorzulegen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden darf. Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Station&Service AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Zur Sicherung der Bahnanlagen wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Im Zuge der Bauarbeiten wird eine Entflechtung der elektromagnetischen Anlagen notwendig werden. Hierzu sind zu gegebener Zeit Absprachen mit der DB Netz AG und der DB Station&Service notwendig. Die Maßnahme ist entsprechend abzustimmen. Seitens der DB Netz AG wird darauf hingewiesen, dass einer Grenzbebauung generell bzw. insbesondere im Bereich der Aufzugsanlage der DB AG und der geplanten Tiefgarage nicht zugestimmt werden kann. Eine gegenseitige Übertragung von Vibrationen zwischen den Baukörpern der geplanten Maßnahme und der unterirdischen Personenverkehrsanlage muss ausgeschlossen werden. Dies gilt auch während der Bauphase. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass der Zugangsbereich zu den Bahnanlagen, die Lüftung und die Fahrradabstellanlage nicht durch Staub verschmutzt werden. Bei ungünstigen (Wind-)Wetterlagen muss zur Vermeidung von Schmutzansammlungen in der unterirdischen Personenverkehrsanlage (uPva) in Kauf genommen werden, die Abbrucharbeiten zu unterbrechen.

Beschluss: 8 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Anregungen des Vorhabenträgers

Es wird darum gebeten, die Fläche für das Technikgeschoss „T“ auf dem Bauteil B zu erweitern. Weiter wird darum gebeten, die Wandhöhe für das Technikgeschoss „T“ auf dem Bauteil B auf eine max. zulässige Wandhöhe von 30,0 m zu ändern.

Beschluss: 8 : 0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Fläche für das Technikgeschoss auf dem Bauteil B anzupassen sowie die zulässige Wandhöhe für das Technikgeschoss auf dem Bauteil B auf eine zulässige Wandhöhe von 30,0 m zu erhöhen (Erhöhung um 0,5 m). Materielles Recht ist hiervon auf das Vorhaben selbst bezogen zwar berührt, allerdings haben die Änderungen aufgrund der Geringfügigkeit keinen Einfluss auf die

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Abstandsflächen oder die nachbarschaftsrechtlichen Belange oder sonstige öffentliche oder Behördenbelange. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher trotz der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Anregungen der Gemeindeverwaltung

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018, Nr. 443, in Erinnerung, nachdem der Dachüberstand des geplanten Vordachs von 1,50 m auf öffentlichem Grund aus städtebaulicher Sicht als vertretbar erachtet wurde.

Der Beschluss vom 30.01.2018 soll im Rahmen des weiteren Verfahrens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in die Vorhaben- und Erschließungspläne übertragen werden.

Beschluss: 8 : 0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt den Dachüberstand des Vordachs nach Norden auf öffentlichen Grund auf eine Überschreitung von 1,5 m zu reduzieren. Materielles Recht ist hiervon auf das Vorhaben selbst bezogen zwar berührt, allerdings haben die Änderungen aufgrund der Geringfügigkeit keinen Einfluss auf die Abstandsflächen oder die nachbarschaftsrechtlichen Belange oder sonstige öffentliche oder Behördenbelange. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher trotz der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 26.09.2017, eingearbeitet. Eine weitere Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, ist nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, kann daher vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Beschluss: 8 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, in der Fassung vom 26.09.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.02.2018.

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, kann vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

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

Vor Fassung des Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag abzuschließen.

AZ 6100
Bauamt

462

8

Bekanntgaben / Anfragen **Anfragen vom 30.01.2018**

- 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.
 - Der Bauhof erklärt hier, dass die Hecke bis zum Einzeiler zurückgeschnitten und auf einer konstanten Höhe von ca. 80cm gehalten wird, ein Verpflanzen würde nur wieder das Umlaufen der Rampe und Treppe ermöglichen.

Neubau Volkshochschule und Musikschule; Änderung der Dachdeckung

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2016, Nr. 331, sowie den Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 495, in Erinnerung, mit welchen der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zugestimmt wurde.

Weiter bringt der Vorsitzende den Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2017, Nr. G712, zur Kenntnis, mit welchem die Auftragsvergabe für das Gewerk Dachdecker- und Spenglerarbeiten an die Firma Güther Sanitär GmbH, Feuchtwangen, beschlossen wurde. Die Mehrkosten in Höhe von 374.089,79 € brutto wurden genehmigt und die Objektplanung Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und stadt-planer BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, aufgefördert wurde, entsprechende Einsparvorschläge, ohne Qualitätseinbußen, zu unterbreiten.

Durch die Fa. Güther Sanitär GmbH wurden in den Nachtragsangeboten vom 08.01.2018 Minderpreise für die Ausführung des Doppelstehfalzdaches in Edelstahl Uginox Top und Uginox Patina benannt. Durch die Objektplanung

40. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und stadtplaner BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, Herr Radlingmayr, wird mit E-Mail vom 11.01.2018 mitgeteilt, dass die zwei Ausführungsvarianten „Uginox Patina“ und „Uginox Top“ in der Verarbeitung wie auch in der Wartung als gleichwertig anzusehen sind. Die Zinnschicht von „Uginox Patina“ setzt mit der Zeit Patina an und zeichnet sich durch ihr lebendiges, mattes Aussehen aus. Bei der Ausführung „Uginox Patina“ wird eine Einsparung von 68.842,08€ brutto erreicht. Der Mindernachtrag für „Uginox Top“ beträgt 57.621,37€ brutto. Weiter wurde am 16.01.2018 durch die Objektplanung, Herr Kauba, erklärt, dass technisch die Ausführungen in Uginox (verzinntes Edelstahl) gegenüber Rheinzink Protect (beschichtetes Titanzink) erleichtert wird, da hier die Verarbeitungsanforderungen (Löten, Temperatur, etc.) mangels zusätzlicher Beschichtung geringer sind. Qualitativ sind alle drei Varianten als gleichwertig anzusehen. Die Verwaltung hat entschieden, die Dachdeckung mit der Variante „Uginox Patina“ auszuführen.

Anfragen

- Herr Gemeinderat Axenbeck informiert, dass an der Alten Münchner Straße ein abgemeldeter Wohnwagenanhänger steht. Der Vorsitzende versichert, dass hier die Kommunale Verkehrsüberwachung entsprechend informiert wird und gibt bekannt, dass an den neu erworbenen Grundstücken an der Bauhofstraße Wohnwagenstellplätze geschaffen wurden, welche derzeit ausgeschrieben werden.

Nachdem keine weiteren Anfragen gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung gegen 23:50 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt