

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

Sitzungstag:

Montag, 17.12.2018

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 Günter Peischl Andreas Post Simone Spratter Manfred Unterstein Thomas Weingärtner		

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

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

546 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

547 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 27.11.2018 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Kläranlage Unterföhring, Kapazitätserweiterung auf 30.000 EW;
Auftragsvergabe für das Gewerk Schlosserarbeiten, Nr. G339

Der Auftragserteilung für die Schlosserarbeiten, zur Kapazitätserweiterung der Kläranlage Unterföhring auf 30.000 EW, an die Firma Stich GmbH, 94518 Spiegelau-Oberkreuzberg als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 238.521,82 € brutto, gemäß Angebot vom 22.10.2018 2018 wird zugestimmt.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind unter der HHSt. 70000.9421 zu verbuchen.

Dem Gemeinderat sind die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 106.660,30 € zur Genehmigung vorzulegen.

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für die Fuß- und Radwegbrücke, Nr. G340

Der Gremium folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung Ingenieurbüro bwp Burggraf + Reiminger Beratende Ingenieure GmbH, vom 20.11.2018,

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

sowie des Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, vom 21.11.2018 und stimmt der Beauftragung der Firma Wadle Bauunternehmung GmbH, Essenbach/Altheim mit Angebot vom 02.11.2018 zu einer Auftragssumme von 1.079.750,76 € netto, 1.284.903,40 € brutto, für die Leistungen zur Errichtung der Fuß- und Radwegbrücke über die Mitterfeldallee im Rahmen des Neubaus des Schulcampus für den Neubau des Schulcampus zu.

Aufgrund der aktuellen Situation, dass erst 29% der Gesamtsumme des Projekts ausgeschrieben sind, kann eine Budgeterhöhung bzw. Budgetminderung zum aktuellen Zeitpunkt nicht empfohlen werden. Sobald ca. 60% der Gesamtbausumme ausgeschrieben sind, kann hier eine belastbare Aussage getroffen werden. Dies wird gemäß aktuellem Ausschreibungsstand voraussichtlich im Februar bzw. März 2019 der Fall sein. Zu diesem Zeitpunkt kann ein belastbarer Prognosewert für das Projekt Neubau Schulcampus Unterföhring dargestellt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht keine Notwendigkeit, die freigegebene Kostenberechnung in Höhe von 149 Millionen € brutto anzupassen.

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%

AZ 024
Bauamt

548 9 **Formlose Anfrage der LECHNER IMMO KG zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 219**

Der Vorsitzende gibt die formlose Anfrage der LECHNER IMMO KG, Unterföhring, vom 06.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 219, bekannt. Die Planunterlagen des Architekturbüros WEP - Effinger Partner, München, vom ebenfalls vom 06.12.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 219 (insgesamt 27.383 m²), welches sowohl im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Auf Grund der städtebaulichen Situation (zwischen den Neubauten des Schulcampus und des Sportparks an der Mitterfeldallee – Bebauungsplan Nr. 87/17, hochwertiges Gewerbegebiet) und der Grundstücksgröße wäre zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl. Nr. 219 ein Bauleitverfahren durchzuführen.

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bauausschusses vom 26.09.2017, Nr. 411, mit welchem das Gremium die formlose Anfrage der

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Firma Lechner Immo KG, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee Fl. Nr. 219 vom 12.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 18.09.2017, zur Kenntnis nimmt und sich zu den angefragten Punkten wie Folgt äußert:

Zu 1

Eine GFZ von 1,3 (BGF ca. 36.000 m²) ist grundsätzlich vorstellbar.

Zu 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss weist auf die Geschossigkeit des nördlich angrenzenden Schulcampus und des südlich angrenzenden Sportparks (max. 3 Geschosse) hin. Der vorgebrachte Ansatz der Baukörper- und Höhengliederung wird positiv aufgenommen und muss bei einem konkreten Bauvorhaben dann erörtert werden.

Zu 3

Eine gefällige Begrünung mit grün eingefasster Außenstellplätze und bepflanzten Innenhöfen wird begrüßt.

Zu 4

Bezüglich der Erschließung und Stellplätze ist die geplante verkehrliche Abwicklung über die Mitterfeldallee und Dieselstraße für das dann konkrete Bauvorhaben zu prüfen. Auf Grund der Größe des Grundstücks ist eine Tiefgarage erforderlich. Die Situierung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie die oberirdischen Stellplätze sind so zu positionieren, dass der angrenzende Schulcampus und Sportpark berücksichtigt wird (z.B. keine direkten Stellplätze im Norden).

Zu 5

Bezüglich der geplanten Nutzung als allgemeine Büro- und Verwaltungsflächen, Ärztehaus, etc., steht dem Grunde nichts entgegen und kann erst abschließend bei Vorlage einer konkreten Nutzung beurteilt werden.

Der Antragsteller stellt nun erneut im Rahmen einer formlosen Anfrage folgende Fragen:

1.

Wird für das oben genannte Antrags-Grundstück die Festsetzung einer Bebauung mit der Nutzungsart Gewerbe entsprechend § 8 BauNV in Aussicht gestellt, unter Ausschluss der in Abs. 2, Punkt 3 und 4, sowie in Abs. 3, Punkt 3 genannten Nutzungen?

2.

Kann die Gemeinde eine Zustimmung in Aussicht stellen für eine Bebauung des antragsgegenständlichen Grundstückes, entsprechend anliegendem Planungsvorschlag mit 6 Baukörpern/Gebäuden, weitgehend angeordnet um großzügige Innenhöfe?

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

3.
Wird für diese in den anliegenden Plänen dargestellte Bebauung eine Zustimmung zu der Höhenentwicklung mit
4 Geschossen (WH 14,0 m) an der Mitterfeldallee,
3 Geschossen (WH 11,5 m) gegenüber dem nördlich gelegenen Gymnasium und
5 Geschossen (WH 17,0 m) für die von der Randbebauung zurückgesetzten Nord-Süd-Gebäudeteile im Innenbereich, und
6 Geschossen (WH 21,0 m) und einem Staffelgeschoß für einen am Kreisverkehr gelegenen, dominant geformten, zentralen Baukörper, zur Ausbildung eines städtebaulichen Schwerpunktes in Aussicht gestellt?
4.
Wird für das Antrags-Grundstück einer Tiefgarage entsprechend anliegender Planung eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn die dargestellte „Unterbauung“ durch eine Tiefgarage mit 18.500 m² und damit eine GRZ von 0,7 entsprechend § 19, Abs. 4 BauNV erreicht wird?
5.
Wird für die im Lageplan 1:1000 dargestellte Erschließung des Antrags-Grundstückes und der Tiefgarage, mit Zufahrt und Ausfahrt jeweils an der Dieselstraße und an der Mitterfeldallee eine Zustimmung in Aussicht gestellt?
6.
Wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt für die in der anliegenden Planung 1:1000 geplanten Zufahrten von der Mitterfeldallee / Dieselstraße zu den Innenhofbereichen der Bebauung, für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Möbelwagen?
7.
Stellt die Gemeinde für das oben genannte Antrags-Grundstück einen Aufstellungsbeschluss für eine Baurechtsausweisung durch einen BPlan entsprechend § 8 BauGB oder ggf. durch Einleitung eines Verfahrens nach § 12 BauGB in Aussicht?

Mit der vorgelegten Planung werden eine GFZ von 1,8 sowie 567 Stellplätze in der Tiefgarage realisiert.

Der Bürgermeister weist auf Folgendes hin:

In den das Baugrundstück Fl. Nr. 219 umgebenden Bebauungsplänen sind folgende Festsetzungen getroffen:

Bebauungsplan Nr. 87/17 – Schulcampus und Sportpark
Gebietstyp: Gemeinbedarf Schule (nördlich) und Sportpark (südlich)
GFZ: nicht festgesetzt
GRZ: Schule = 0,9, Sportpark = 0,75

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Geschossigkeit: nicht festgesetzt
Höhen: Schule = 20,0m, Sportpark nördlich = 20,0m, Sportpark südlich = 8,0m
Dachform: Flachdach, max. Neigung = 5°

Bebauungsplan Nr. 53/91 – Allianz
Gebietstyp: Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung
GFZ: nicht festgesetzt
GF: max. 125.600m²
GRZ: 0,5
Geschossigkeit: III bis VI
Höhen: Traufhöhe 12,0m bis 24,0m
Dachform: Flachdach, Satteldach, Pultdach, Sheddach, Neigung max. 28°

Bebauungsplan Nr. 81/13 – Hotel und Nahversorger sowie Büroflächen
Gebietstyp: Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung
GFZ: 0,9
GRZ: 0,3
Geschossigkeit: I bis VII
Höhen: Wandhöhen zwischen 7,0m und 28,5m
Dachform: Flachdach

In der heutigen Sitzung ist der Planfertiger Herr Effinger, Architekturbüro WEP - Effinger Partner, München, anwesend, stellt dem Gremium die Planungen vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Beschluss: 8 : 1

Der Bauausschuss nimmt die formlose Anfrage der LECHNER IMMO KG, Unterföhring, vom 06.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 219 inkl. Planunterlagen des Architekturbüros WEP - Effinger Partner, München, ebenfalls vom 06.12.2018 sowie die Ausführungen von Herr Architekt Effinger, zur Kenntnis und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1.

Für das Antragsgrundstück Fl. Nr. 219 kann die Festsetzung einer Nutzungsart Gewerbe mit Nutzungseinschränkung entsprechend § 8 BauNVO unter Ausschluss der in Abs. 2, Punkt 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke), sowie in Abs. 3, Punkt 3 (Vergnügungsstätten) sowie darüber hinaus Beherbergungsbetriebe grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Sobald konkrete Nutzer feststehen, sollen diese der Gemeinde mitgeteilt werden.

Zu 2.

Der vorliegende Planvorschlag mit sechs Baukörpern, angeordnet um großzügige Innenhöfe wird positiv aufgenommen.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Zu 3.

Die Gliederung der Bebauung in IV, III, V und VI Geschosse wird entsprechend dem Beschluss des Bauausschusses vom 26.09.2017, Nr. 411, weiterhin positiv aufgenommen. Das Gremium weist darauf hin, dass durch die Geschossigkeit keine Beeinträchtigung des nördlichen Schulcampus durch Verschattung sowie Reduzierung der Belichtung durch die geplante Bebauung vorliegen darf. Eine Höhenentwicklung von III bis VI Geschossen ist vorbehaltlich einer konkreten Planung, grundsätzlich vorstellbar.

Zu 4.

Eine Zustimmung zur Errichtung einer Tiefgarage im vorgelegten Maße und damit Erreichung einer GRZ von 0,7 ist soweit möglich, da die Grenzen der in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden. Die vorgelegte GFZ von 1,8 ist höher als die bisher im Rahmen der formlosen Anfrage aus 2017 genannte GFZ von 1,3 und wird als kritisch angesehen.

Zu 5. und 6.

Die geplante Erschließung sowohl über die Mitterfeldallee als auch über die Dieselstraße wird positiv bewertet. Hierzu ist für den weiteren Planungsverlauf frühzeitig ein geeignetes Fachbüro für Verkehrsplanung hinzuzuziehen, um die verkehrlichen Auswirkungen aufzuzeigen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Die Situierung der Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind so zu positionieren, dass der angrenzende Schulcampus und Sportpark sowie das Hotel mit Nahversorger berücksichtigt werden und hier keine Kollisionen mit ein- und ausfahrenden PKW auftreten. Darüber hinaus weist das Gremium darauf hin, dass keine direkte Zufahrt mit Fahrzeugen vom Kreisverkehr Dieselstraße/Mitterfeldallee zum 6-geschossigen Gebäudekörper eingeplant werden soll. Die Befahrung der Innenhöfe durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Möbelwagen ist grundsätzlich möglich und eine entsprechende Beschränkung bspw. durch Poller oder Schrankenanlagen sicherzustellen. Hier sind zwingend Abstimmungen mit der Feuerwehr, Rettungsdiensten sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzunehmen.

Zu 7.

Einem Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gemäß vorgelegten Planungen steht dem Grunde nichts entgegen. Auf Grund der Größe des Vorhabens spricht sich das Gremium zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 12 BauGB aus. Vor einer abschließenden Beurteilung ist die Planung aufgrund der städtebaulich prägenden Situation sowie der Größe des Vorhabens dem Gemeinderat vorzulegen.

AZ 6024
Bauamt

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

549	9	<p><u>Feringahaus an der St.-Florian-Straße; Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat;</u> <u>Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen zur Rampe</u></p>
-----	---	---

Der Vorsitzende bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.07.2018, Nr. 511 in Erinnerung.

Da die Rampenüberdachung bei einer Umsetzung die Geometrie des Mehrzwecksaales (Oktonale – Achteck) verlassen würde und damit die Überdachung der Rampe nur zu 2/3 auf die Rampenlänge überdachbar geworden wäre sowie die damit verbundenen geometrischen Anschlussarbeiten, welche sehr schwierig umsetzbar wären, wurde durch das Gremium von einer Überdachung Abstand genommen.

Im Gegenzug dazu wurde die von Baugesellschaft München Land vorgeschlagene Alternative Rampenheizung durch das Gremium favorisiert. Dabei sind die Medien Fernwärme und Elektro technisch und kostenmäßig durch die Baugesellschaft München Land vorzubereiten und dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.

Mit Schreiben vom 28.08.2018 hat die Baugesellschaft München Land die Kostengegenüberstellung vorgelegt wie Folgt:

EL-Heizung	Herstellungskosten insges.	ca. 16.000,- € brutto
Fernwärme	Herstellungskosten insges.	ca. 30.000,- € brutto

Die jährlichen Unterhaltskosten belaufen sich bei der EL-Heizung auf durchschnittlich ca. 656,50 € brutto und bei der Fernwärme auf durchschnittlich ca. 162,50 € brutto.

Aufgrund der Aussage der Baugesellschaft München Land wird eine Kostenneutralität ist bei den ermittelten Errichtungs- und Unterhaltskosten nach ca. 28 Jahren Betriebsdauer erreicht.

Bei dem Einbau einer Fernwärme-Heizung sind die Kosten für Pumpenstrom und Wartung nicht berücksichtigt. Rechnet man diese noch hinzu, wie die Kostenneutralität zu einem noch späteren Zeitpunkt erreicht.

Die Baugesellschaft München Land empfiehlt aufgrund der Ergebnisse den Einbau einer Elektroheizung für die Rampenanlage. Ferner wird seitens der Baugesellschaft München Land darauf hingewiesen, dass für eine Gebäudesanierung die entsprechende Beschlusslage der Baugesellschaft München Land nicht besteht und mittel- bis langfristige keine weitere Gebäudeaufwertung bzw. umfassende Sanierungsmaßnahmen angestrebt werden.

Die Kosten für die Rampenheizung trägt die Gemeinde zu 100 %, da dies expliziert Wunsch der Gemeinde Unterföhring war.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Haushaltsmittel sind bei der Haushaltsstelle 43100.9421 in ausreichender Höhe von 16.000,- € brutto für das Haushaltsjahr 2019 vorgesehen. Herr Möhle von der Baugesellschaft München Land sowie der Architekt Herr Messner sind in der heutigen Sitzung anwesend und werden eine technische Erläuterung sowie eine mögliche Realisierung dem Gremium vortragen und stehen für Fragen zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Die Rampe am Feringahaus erhält eine elektrische Rampenheizung. Gemäß der Kostenschätzung der Baugesellschaft München Land vom 28.08.2018 betragen die Kosten hierfür insgesamt 16.000,- € brutto.

Die Ausführung erfolgt im Laufe des Jahres 2019. Die Haushaltsmittel in Höhe von 16.000,- € brutto sind im Haushaltsjahr 2019 auf der Haushaltsstelle 43100.9421 vorzusehen.

Im Haushaltsjahr 2019 wurde auf der Haushaltsstelle 43100.9421 ein Betrag von 750.000,00 € eingestellt.

AZ 4811
Bauamt

550 9

Feringahaus an der St.-Florian-Straße; Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat;
Überlegungen und weiteres Vorgehen für einen zusätzlichen Aufzug am Gebäude

Der Vorsitzende verweist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.07.2018, Nr. 512.

In dieser Sitzung wurde der Antrag des Seniorenbeirates auf Errichtung eines zusätzlichen Aufzuges innerhalb des Gremiums behandelt.

Eine erste Kostenermittlung und technischen Prüfung der Baugesellschaft München Land ergab eine Kostenprognose von 480.000,- € brutto mit geschätzten jährlichen Unterhaltskosten von ca. 2.550,- € brutto. In dieser Sitzung waren die Vertreter der Baugesellschaft München Land, Herr Möhle, und Herr Architekt Messner für technische Fragen anwesend. Dem Gremium wurden dabei Planskizzen vorgelegt.

Im Zuge der Ausführungen der beiden Herren ist die Nachhaltigkeit des Gebäudes aufgrund des Alters des Gebäudes betriebswirtschaftlich nicht gewährleistet.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Im Hinblick auf diesen Umstand sowie der Realisierung eines Aufzuges für Liegentransporte wurde die Baugesellschaft München Land beauftragt, ein Gesamtkonzept mit Kosten und Zeitschiene für das gesamte Feringahaus zu erarbeiten.

Aufgrund dieser Beschlusslage wurde durch die Baugesellschaft München Land am 19.09.2018 drei Aufzugsvarianten bei der Gemeinde eingereicht:

Variante A	Aufzug für Krankentrage
Variante B	Aufzug für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson
Variante C	Plattformaufzug

Die Planunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Die Kostenprognose wird auf rund 480.000,- € brutto für die Aufzugsvarianten A und B geschätzt. Die Verwaltung hält diese Kostenprognose aufgrund der Erkenntnisse bei den Aufzugsanlagen Fichtenstraße 1 bis 55 für realistisch. Die Kosten für die Variante C – Plattformaufzug werden derzeit ermittelt und dem Gremium voraussichtlich in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss im Januar 2019 vorgelegt.

Für die technische Erläuterung sowie eine mögliche Realisierung stehen Herr Möhle von der Baugesellschaft München Land sowie der Architekt Herr Messner in der heutigen Sitzung für Fragen und Anregungen aus dem Gremium zur Verfügung.

Die Verwaltung benötigt für den weiteren Bauablauf die Entscheidung, welche Aufzugsvariante umgesetzt werden soll. Ferner wird seitens der Baugesellschaft München Land darauf hingewiesen, dass für eine Gebäudesanierung die entsprechende Beschlusslage der Baugesellschaft München Land nicht besteht und mittel- bis langfristige keine weitere Gebäudeaufwertung bzw. umfassende Sanierungsmaßnahmen angestrebt werden.

Die Kosten für die Errichtung einer zusätzlichen Aufzugsanlage trägt die Gemeinde zu 100%, da dies expliziert Wunsch der Gemeinde Unterföhring war.

Nachrichtlich möchte die Verwaltung mitteilen, dass die Fluchttreppenanlage am Feringahaus errichtet wurde und die Maßnahme bis auf wenige Details abgeschlossen ist.

Herr Möhle von der Baugesellschaft München Land teilt auf Anfrage des Gremiums mit, dass seitens der BML mittelfristig (5-10 Jahre) keine Modernisierung bzw. Sanierung des Feringahauses geplant ist.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und der Errichtung der Aufzugsvariante B - Aufzug für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson - zugestimmt. Die Baugesellschaft München Land soll hierfür konkrete Kosten ermitteln und dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in der Sitzung am 29.01.2019 vorlegen, damit die weiteren Schritte eingeleitet werden können.

AZ 4811
Bauamt

551 9

Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße, in der Fassung vom 19.06.2018 nach §§ 13a und 30 BauGB, lag in der Zeit vom 11.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 11.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Best Western Hotel The K
- MHL Markt KG
- EDEKA Breuer

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Best Western Hotel The K

Das Schreiben vom 13.08.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Das Grundstück Fl. Nr. 238 ist in Folge der gemeindlichen Planung nachbarrechtlich durch Schall- und Lichtimmissionen und durch das allgemein negative Erscheinungsbild eines oberirdischen Parkgaragenbaus dieser Höhe und Länge in direkter Nachbarschaft stark betroffen. Zu bedenken ist auch der mit dieser Planung einhergehende Verlust wertvollen Gewerbebaugrunds. Das Bauvorhaben wird abgelehnt.

1. Verlust von wertvollen Gewerbebaugrunds:
Es wird eine 2-geschossige Tiefgarage mit gewerblicher Überbauung ähnlich an der Jahnstraße vorgeschlagen.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

2. Baukörper:
Die objektive Beeinträchtigung des Grundstückes Fl. Nr. 238 durch den geplanten hohen und sehr langen, unstrukturierten Baukörper mit durchgehender (gelochter) Blechfassade wird als sehr stark empfunden. Es wird vorgeschlagen, den früheren Gedanken der Gemeinde wieder aufzunehmen und in Anlehnung an die nördlich benachbarte Bebauung eine begrünte Fassade vorzusehen, wenn es bei dieser Planung bleiben soll. Dies käme auch dem Umweltschutz, insbesondere dem Vogel- und Insektenschutz zu gute.
3. Gutachten Schallschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass das Schallschutzgutachten offensichtlich von einer nördlich verschobenen Lage des Baukörpers ausgeht. Außerdem sind lt. mündlicher Aussage des Gutachters die Schallreflexionen des Lieferverkehrs auf der nördlichen Zufahrtsstraße zum Markt (Schwer-Lkw-Verkehr ab 7.00 Uhr) durch die hohe Blechwand nicht in die Untersuchungen eingeflossen. Es wird darum gebeten, das Schallschutzgutachten zu überarbeiten.
4. Baukörper:
Eine Verschiebung des Baukörpers nach Osten weg vom Hotel wird empfohlen.
5. Gutachten Blendschutz:
Der Blendschutz zum benachbarten Hotel THE K wird in den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan nicht untersucht und bewertet. Es wird darum gebeten dies nachzuholen.
6. Bewirtschaftung:
Eine Bewirtschaftung inkl. Parkplatzgebühren ist aus Sicht des Einwenders geboten, da jetzt schon ca. die Hälfte der Hotelgäste vom bewirtschafteten Hotelparkplatz auf den kostenlosen gemeindlichen Parkplatz ausweicht. Der Hotelparkplatz stehe daher meistens ziemlich leer. Eine Abstimmung der Tarife mit dem Hotel wird empfohlen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) Das Planungsgebiet dient als Sondergebiet SO Parken ausschließlich der Unterbringung von bis zu 550 Stellplätzen in einer Parkgarage, bis zu 70 Stellplätzen in einer offenen Stellplatzanlage und bis zu 30 Fahrradabstellplätzen. Das Parkhaus wird zur nachhaltigen Bewirtschaftung als natürlich belüftete offene Garage geplant. Der Bedarf für weitere Nutzungen auf dem gemeindlichen Grundstück ist nicht vorhanden. Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden.

Zu 2.) Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der langgestreckte Baukörper der Parkgarage mit der vorgesehenen Lochblechfassade einen dem Zweck des Gebäudes entsprechenden, gewissen funktionellen optischen Eindruck

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

erwecken könnte. Somit zeigen die unterschiedlichen Lochmuster- und –größen einen gestalteten Fassadeneindruck. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass die Parkgarage in einer eindeutig allein von gewerblicher Nutzung geprägten Umgebung situiert ist und sich in die Umgebung gut einfügt. Die vom Einwender angesprochenen begrünten Fassaden nördlich des Plangebiets sind eine Ausnahme in der ansonsten von klassischen, zweckorientierten Gewerbebauten geprägten Umgebung. Ein Rankgerüst etwa vor der südlichen Fassade des Parkhauses würde den Grenzabstand aufgrund des gegebenen Grundstückszuschnittes weiter reduzieren, was ebenfalls mit Nachteilen für den Einwender verbunden wäre. Insgesamt hält die Gemeinde an der vorliegenden Planung fest und sieht davon ab, weitergehende gestalterische Festsetzungen für die Fassaden der Parkgarage in den Bebauungsplan aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auch berücksichtigt, dass die Nordseite des Einzelhandelskomplexes auf dem Grundstück des Einwendungsführers ebenfalls eine nüchterne, zudem von dort gelegenen Anlieferungsbereich geprägte Fassade aufweist.

Zu 3.) Die Verschiebung des Bauraumes um ca. 1 m in südliche Richtung führt an der maßgebenden Bebauung im Süden (Immissionsort IO 4 und IO 5 – Hotel) zu Pegelerhöhungen von ca. 0,1 dB(A). Die schalltechnische Situation bzw. die Beurteilung der Situation kann somit unverändert aus der schalltechnischen Untersuchung Nr. 217141 / 2 vom 23.04.2018 übernommen werden. Es wird vorgetragen, dass durch mögliche Reflexionen an der Lochblechfassade bzw. dem geschlossenen Teil der Südfassade der Parkgarage wesentliche Pegelerhöhung durch Lkw-Vorbeifahrten zur Anlieferung des Edeka-Marktes auftreten. Bei einer Reflexion an der vorgesehenen Fassade (aus schalltechnischer Sicht als strukturiert eingegeben) ergeben sich im Bereich des Erdgeschosses bzw. 1.OG des Hotelgebäudes Pegelerhöhungen um ca. 0,4 dB(A) bis 0,6 dB(A). Im obersten Geschoss kann die Pegelerhöhung bis zu 1,4 dB(A) betragen. Bedingt durch die örtliche Situation (hier Abstand zur Schallquelle) tritt unabhängig von den Pegelreflexionen die höchste Geräuschbelastung im Erdgeschoss auf. Bei 10 Lkw-Vorbeifahrten liegt diese bei ca. 49 dB(A)). Dort ist die Zusatzbelastung mit ca. 0,4 dB(A) bis 0,6 dB(A) geringfügig. Im obersten Geschoss liegt die Geräuschbelastung ohne Parkgarage nur noch bei ca. 43 dB(A), so dass die dort prognostizierte Pegelerhöhung nicht relevant ist. Sie liegt in jedem Fall weiterhin deutlich unter der Geräuschbelastung im EG bzw. 1.OG. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete beträgt tags 65 dB(A). Eine weitergehende Untersuchung der Schallemissionen des Edeka-Marktes (Vorbelastung) auf das Hotel kann entfallen, da durch die Nutzung der Parkgarage die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden und somit die Prüfung der Vorbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm nicht erforderlich ist (vgl. schalltechnische Untersuchung unter Punkt 3.2 „Anforderung im Einzelfall“). Trotz der zu erwartenden Pegelerhöhung durch Reflexionen an der Lochblechfassade der Parkgarage stellt sich die schalltechnische Situation als unbedenklich dar. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Zu 4.) Prinzipiell wäre eine gewisse Verschiebung des Bauraumes für die Parkgarage Richtung Osten möglich. Aufgrund der beabsichtigten klaren Trennung zwischen Parkgarage und den westlich gelegenen oberirdischen Stellplätzen wäre der Spielraum hierfür aber begrenzt. Städtebaulich sieht die Gemeinde die gewählte Situierung des Bauraumes für die Parkgarage in der vorliegenden Form als sachgerecht an, weil auf diese Weise der langgestreckte Gebäudekörper eher in Verbindung tritt zu den ebenfalls großflächigen Gebäuden nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets. Darüber hinaus wurde die Situierung aus ortsplanerischen Überlegungen bewusst so gewählt.

Zu 5.) Im Bereich des angrenzenden Hotels sind ca. 24,50 m der Südfassade der Parkgarage geschlossen (Auflage des Schallschutzgutachtens). Die Giebelseiten liegen mehr als 70 m auseinander, so dass diese ebenfalls nicht zur Herstellung des freien Lüftungsquerschnittes herangezogen werden dürfen. Diese werden in der gewählten Lochung (Größe und Anteil) in der Weise ausgeführt, dass der Blendschutz zum Hotel (Westfassade) gewährleistet ist. Dies gilt ebenfalls für die Ostfassade. Zudem befindet sich der geplante Anprallschutz, ein Rechteckrohr mit einer Höhe von 20 cm, im Zentrum des Scheinwerferkegels. D.h. ein Teil des Blendlichtes ist aufgrund der Bauweise bereits gestoppt. In den darüber liegenden Bereichen, wird das Lochbild so anpasst, dass ein Blendschutz gegeben ist. Die Querlüftung der Parkgarage wird dadurch nicht beeinträchtigt, da in Bereiche in denen kein Blendschutz notwendig ist, ein offeneres Lochbild zum Einsatz kommt.

Zu 6.) Die Bewirtschaftung durch einen Dienstleister wurde durch den Gemeinderat beschlossen und wird durch die Verwaltung entsprechend umgesetzt. Es soll keine Konkurrenz zu privaten kostenpflichtigen Parkplätzen entstehen.

MHL Markt KG

Das Schreiben vom 10.08.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

- Verlust von wertvollen Gewerbebaugrunds
 - Ablehnung des Bebauungsplans / Vorschlag für eine 2-geschossige Tiefgarage ähnlich an der Jahnstraße
1. Baukörper:
Es wird eine 2-geschossige Tiefgarage mit gewerblicher Überbauung ähnlich an der Jahnstraße vorgeschlagen.
 2. Baukörper:
Der Baukörper hat einen minimal zulässigen Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze. In gerade mal 3,50 m Abstand von der Nachbargrenze und in ca. 15 m Abstand vom Hotel und Nahversorgungszentrum ragt eine, vom Niveau des nördlichen Grundstücks aus ca. 14,0 m bis 15,5 m hohe und 115,0 m lange

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Blechwand auf. Der Gemeinde gehört auch das nördlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 240, so dass es der Gemeinde möglich wäre, mehr Abstand einzuplanen.

3. Gutachten Schallschutz:
Im Detailplan des Schallschutz-Gutachterbüros Greiner ist der Baukörper nach Norden verschoben. Offensichtlich wurde diese frühere Planung im Bebauungsplan geändert und die Feuerwehr-Zufahrtstraße auf die Nordseite verlegt. Es wird beantragt, die frühere Planung mit Feuerwehr- Zufahrtstraße im Süden wieder aufzunehmen. Sollte dazu evtl. ein Bodenabtrag auf dem Grundstück Fl. Nr. 238 an der nördlichen Grundstücksgrenze nötig sein, würde hierzu die Genehmigung erteilt werden.
4. Baukörper:
Die objektive Beeinträchtigung des Grundstückes Fl. Nr. 238 durch den geplanten hohen und sehr langen, unstrukturierten Baukörper mit durchgehender (gelochter) Blechfassade wird als sehr stark empfunden. Es wird vorgeschlagen, den früheren Gedanken der Gemeinde wieder aufzunehmen und in Anlehnung an die nördlich benachbarte Bebauung eine begrünte Fassade vorzusehen, wenn es bei dieser Planung bleiben soll. Dies käme auch dem Umweltschutz, insbesondere dem Vogel- und Insektenschutz zu gute.
5. Wertminderung:
Es wird lt. einer gutachterlichen vorläufigen Bewertung auf eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes Fl. Nr. 238 aufmerksam gemacht und die Geltungsmachung von Schadenersatzansprüchen vorbehalten.
6. Gutachten Schallschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass das Schallschutzgutachten offensichtlich von einer nördlich verschobenen Lage des Baukörpers ausgeht. Außerdem sind lt. mündlicher Aussage des Gutachters die Schallreflexionen des Lieferverkehrs auf der nördlichen Zufahrtstraße zum Markt (Schwer-Lkw-Verkehr ab 7.00 Uhr) durch die hohe Blechwand nicht in die Untersuchungen eingeflossen. Es wird daher gebeten, das Schallschutzgutachten zu überarbeiten.
7. Baukörper:
Eine Verschiebung des Baukörpers nach Osten weg vom Hotel wird empfohlen.
8. Grundstück:
Zurzeit verlaufen einige wilde Trampelpfade vom Interimsparkplatz durch die Grünpflanzungen an der Nordseite zum Markt. Um dies in Zukunft zu verhindern, wird dringend gebeten, dort einen (wilddurchlässigen) Zaun einzuplanen.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

9. Zuwegung:
Der Vorschlag des Marktbetreibers, einen geordneten direkten Zuwegung vom Parkhaus zum Markt zu ermöglichen, wird unterstützt. Damit könnten überflüssige Fahrzeugfahrten vom Parkhaus zum Markt verhindert und die Attraktivität des Marktes erhöht werden.
10. Gutachten Blendschutz:
Der Blendschutz zum benachbarten Hotel wird in den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan nicht untersucht und bewertet. Es wird darum gebeten dies nachzuholen.
11. Bewirtschaftung:
Eine Bewirtschaftung inkl. Parkplatzgebühren ist geboten, da jetzt schon ca. die Hälfte der Hotelgäste vom bewirtschafteten Hotelparkplatz auf den kostenlosen gemeindlichen Parkplatz ausweicht. Der Hotelparkplatz steht daher meistens ziemlich leer. Eine Abstimmung der Tarife mit dem Hotel wird empfohlen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) Das Planungsgebiet dient als Sondergebiet SO Parken ausschließlich der Unterbringung von bis zu 550 Stellplätzen in einer Parkgarage, bis zu 70 Stellplätzen in einer offenen Stellplatzanlage und bis zu 30 Fahrradabstellplätzen. Das Parkhaus wird zur nachhaltigen Bewirtschaftung als natürlich belüftete offene Garage geplant. Der Bedarf für weitere Nutzungen auf dem gemeindlichen Grundstück ist nicht vorhanden. Dem Vorschlag kann nicht gefolgt werden.

Zu 2.) Die Gemeinde ist angehalten ihre gemeindlichen Grundstücke, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Ressourcen, optimal auszunutzen. Die Festsetzung zu den Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Art. 6 Abs. 1 und 2 BayBO findet keinen Anwendung. Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81/13 war mit einer gewerbliche Entwicklung auf dem Nachbargrundstück und somit mit Tiefen der Abstandsflächen von 0,25 H , mindestens jeweils 3 m, zu rechnen. Der Mindestlichteinfallswinkel von 45° wird zum südlichen Gebäudebestand eingehalten und somit gesunde Gastaufenthalts- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt.

Zu 3.) Aufgrund der Hochbauplanung zur Parkgarage erfolgt die Feuerwehr-Zufahrt von der Nordseite aus. Diese wurde mit der zuständigen Fachdienststelle abgestimmt. Aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen wird für Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und des Idas-Bläulings die verloren gehende Habitatfläche durch die Herstellung eines geeigneten Ausweichhabitats entlang der südlichen Grundstücksgrenze kompensiert. Diese künftigen Habitatflächen würden bei einer Verlegung der Feuerwehr-

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zufahrt eingeschränkt. Dem Vorschlag einer Verlegung der Feuerwehr-Zufahrt auf die Südseite kann aus diesen Gründen nicht entsprochen werden.

Zu 4.) Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der langgestreckte Baukörper der Parkgarage mit der vorgesehenen Lochblechfassade einen dem Zweck des Gebäudes entsprechenden, gewissen funktionellen optischen Eindruck erwecken könnte. Somit zeigen die unterschiedlichen Lochmuster- und –größen einen gestalteten Fassadeneindruck. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass die Parkgarage in einer eindeutig allein von gewerblicher Nutzung geprägten Umgebung situiert ist und sich in die Umgebung gut einfügt. Die vom Einwender angesprochenen begrünten Fassaden nördlich des Plangebiets sind eine Ausnahme in der ansonsten von klassischen, zweckorientierten Gewerbebauten geprägten Umgebung. Ein Rankgerüst etwa vor der südlichen Fassade des Parkhauses würde den Grenzabstand aufgrund des gegebenen Grundstückszuschnittes weiter reduzieren, was ebenfalls mit Nachteilen für den Einwender verbunden wäre. Insgesamt hält die Gemeinde an der vorliegenden Planung fest und sieht davon ab, weitergehende gestalterische Festsetzungen für die Fassaden der Parkgarage in den Bebauungsplan aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auch berücksichtigt, dass die Nordseite des Einzelhandelskomplexes auf dem Grundstück des Einwendungsführers ebenfalls eine nüchterne, zudem von dort gelegenen Anlieferungs Bereich geprägte Fassade aufweist.

Zu 5.) Das Planungsgebiet befindet sich in dem Bereich der Gemeinde Unterföhring, der für Gewerbeentwicklung vorgesehen ist. Dieser Bereich unterzieht sich einer konstanten Entwicklung um in der städtebaulichen Entwicklung den Anforderungen der Bewohner und Nutzer in der Gegenwart und in der Zukunft gerecht zu werden. Veränderungen sind Bestandteil dieser Entwicklung, die durch die Bauleitplanung großräumig durch den Flächennutzungsplan und kleinräumig durch Bebauungspläne geregelt werden. Die gewerblichen Entwicklungsziele als Sondergebiet SO Parkgarage sind der Darstellung des aktualisierten Flächennutzungsplans (FNP) vom 12.04.2018 zu entnehmen. Aber auch der alte FNP stellt bereits die gewerbliche Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe dar. Somit entwickelt sich das Planungsgebiet aus den Grundsätzen des Flächennutzungsplanes heraus. Grundsätzlich ist das Planungsermessen den Gemeinden und Städten überlassen, jederzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung, Änderung oder Aufstellung der Bauleitpläne zu schaffen und zu entscheiden ob, wann und in welchem Umfang sie aufgestellt, geändert oder aufgehoben werden. Mit Veränderungen ist insoweit grundsätzlich an jeder Stelle zu rechnen. So auch in diesem Fall, bei dem aufgrund der Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan mit einer solchen gewerblichen Entwicklung zu rechnen war. Es war somit auch mit einer Entwicklung zu rechnen, die unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für Gewerbegebiete eine Bebauung gemäß § 17 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 vorsieht. Die Maßobergrenzen werden durch die Planung deutlich

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

unterschritten. Zudem war mit einer Bebauung zu rechnen, die die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerische Bauordnung BayBO für Gewerbegebiete von 0,25 H, mindestens 3,0 m einhält. Auch dies ist mit der Planung gewährleistet. Eine Wertminderung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen nicht erkennbar.

Zu 6.) Die Verschiebung des Bauraumes um ca. 1 m in südliche Richtung führt an der maßgebenden Bebauung im Süden (Immissionsort IO 4 und IO 5 – Hotel) zu Pegelerhöhungen von ca. 0,1 dB(A). Die schalltechnische Situation bzw. die Beurteilung der Situation kann somit unverändert aus der schalltechnischen Untersuchung Nr. 217141 / 2 vom 23.04.2018 übernommen werden. Es wird vorgetragen, dass durch mögliche Reflexionen an der Lochblechfassade bzw. dem geschlossenen Teil der Südfassade der Parkgarage wesentliche Pegelerhöhung durch Lkw-Vorbeifahrten zur Anlieferung des Edeka-Marktes auftreten. Bei einer Reflexion an der vorgesehenen Fassade (aus schalltechnischer Sicht als strukturiert eingegeben) ergeben sich im Bereich des Erdgeschosses bzw. 1.OG des Hotelgebäudes Pegelerhöhungen um ca. 0,4 dB(A) bis 0,6 dB(A). Im obersten Geschoss kann die Pegelerhöhung bis zu 1,4 dB(A) betragen. Bedingt durch die örtliche Situation (hier Abstand zur Schallquelle) tritt unabhängig von den Pegelreflexionen die höchste Geräuschbelastung im Erdgeschoss auf. Bei 10 Lkw-Vorbeifahrten liegt diese bei ca. 49 dB(A)). Dort ist die Zusatzbelastung mit ca. 0,4 dB(A) bis 0,6 dB(A) geringfügig. Im obersten Geschoss liegt die Geräuschbelastung ohne Parkgarage nur noch bei ca. 43 dB(A), so dass die dort prognostizierte Pegelerhöhung nicht relevant ist. Sie liegt in jedem Fall weiterhin deutlich unter der Geräuschbelastung im EG bzw. 1.OG. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete beträgt tags 65 dB(A). Eine weitergehende Untersuchung der Schallemissionen des Edeka-Marktes (Vorbelastung) auf das Hotel kann entfallen, da durch die Nutzung der Parkgarage die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden und somit die Prüfung der Vorbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm nicht erforderlich ist (vgl. schalltechnische Untersuchung unter Punkt 3.2 „Anforderung im Einzelfall“). Trotz der zu erwartenden Pegelerhöhung durch Reflexionen an der Lochblechfassade der Parkgarage stellt sich die schalltechnische Situation als unbedenklich dar. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu 7.) Prinzipiell wäre eine gewisse Verschiebung des Bauraumes für die Parkgarage Richtung Osten möglich. Aufgrund der beabsichtigten klaren Trennung zwischen Parkgarage und den westlich gelegenen oberirdischen Stellplätzen wäre der Spielraum hierfür aber begrenzt. Städtebaulich sieht die Gemeinde die gewählte Situierung des Bauraumes für die Tiefgarage in der vorliegenden Form als sachgerecht an, weil auf diese Weise der langgestreckte Gebäudekörper eher in Verbindung tritt zu den ebenfalls großflächigen Gebäuden nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets. Darüber hinaus wurde die Situierung aus ortsplanerischen Überlegungen bewusst so gewählt.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Zu 8.) Einfriedungen entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden zugelassen. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen diese einen Mindestabstand von 10,0 m einhalten. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten. Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,5 m beschränkt. Sämtliche Einfriedungen sind mit Schnitthecken oder Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen einzugrünen.

Zu 9.) Ein direkter Zugang wird nicht vorgesehen, da befürchtet wird, dass Waren mit Einkaufswägen transportiert werden, diese nicht mehr zurückgebracht werden und auf dem Grundstück der Parkgarage verbleiben.

Zu 10.) Im Bereich des angrenzenden Hotels sind ca. 24,50 m der Südfassade der Parkgarage geschlossen (Auflage des Schallschutzgutachtens). Die Giebelseiten liegen mehr als 70 m auseinander, so dass diese ebenfalls nicht zur Herstellung des freien Lüftungsquerschnittes herangezogen werden dürfen. Diese werden in der gewählten Lochung (Größe und Anteil) in der Weise ausgeführt, dass der Blendschutz zum Hotel (Westfassade) gewährleistet ist. Dies gilt ebenfalls für die Ostfassade. Zudem befindet sich der geplante Anprallschutz, ein Rechteckrohr mit einer Höhe von 20 cm, im Zentrum des Scheinwerferkegels. D.h. ein Teil des Blendlichtes ist aufgrund der Bauweise bereits gestoppt. In den darüber liegenden Bereichen, wird das Lochbild so anpasst, dass ein Blendschutz gegeben ist. Die Querlüftung der Parkgarage wird dadurch nicht beeinträchtigt, da in Bereiche in denen kein Blendschutz notwendig ist, ein offeneres Lochbild zum Einsatz kommt.

Zu 11.) Die Bewirtschaftung durch einen Dienstleister wurde durch den Gemeinderat beschlossen und wird durch die Verwaltung entsprechend umgesetzt. Es soll keine Konkurrenz zu privaten kostenpflichtigen Parkplätzen entstehen.

EDEKA Breuer

Das Schreiben vom 10.08.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Auf den jetzigen Parkflächen und in der zukünftigen Parkgarage parken viele Kunden, die bei der Allianz oder Pro7 arbeiten. Nach der Arbeit möchten viele dieser Mitarbeiter im Edeka einkaufen und müssen entweder zu Fuß (zu weit) oder mit dem Auto (von Parkplatz zu Parkplatz) zum Markt fahren. Ein direkter Zugang von der Parkgarage zur Einzelhandelsfläche wird vorgeschlagen.

Beschluss: 9 : 0

Ein direkter Zugang wird nicht vorgesehen, da befürchtet wird, dass Waren mit Einkaufswägen transportiert werden, diese nicht mehr zurückgebracht werden und auf dem Grundstück der Parkgarage verbleiben.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Grünordnung
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt München - Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- Bayernwerk
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 13.11.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Tabelle bei Ziffer 7 der Begründung ist nochmals zu überprüfen. Bei einer Grundfläche von 3.250 m² errechnet sich eine GRZ von 0,38. Die Spalte 6 der Tabelle ist entsprechend zu berichtigen. In der Überschrift der Spalte 6 muss es statt „GR“ richtig „GRZ“ lauten. Bei der Spalte 7 ist die Überschrift ebenfalls anzupassen, statt „GRZ“ muss es richtig „GR“ lauten.
2. Für Sondergebiete beträgt nach der BayBO die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens 3 m (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Ein Rückgriff auf die Abstandsflächentiefen für Gewerbegebiete ist nicht zulässig. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung, dass die Abstandsflächentiefen nach der BayBO zur Anwendung kommen sollen; im vorliegenden Fall regelt deshalb der Bebauungsplan durch die vermaßten Baugrenzen und die zulässige Wandhöhe die Abstandsflächentiefen abschließend (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Ziffer 8 Abs. 1 und Ziffer 9 Abs. 2 der Begründung sind hinsichtlich der Aussage zu den Abstandsflächen deshalb zu überarbeiten.
3. Auf der Planzeichnung ist vor den Festsetzungen durch Planzeichen noch eine Präambel aufzunehmen.
4. Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung sind im Anschluss an die Hinweise durch Planzeichen aufzuführen. Nach dem Ausfertigungsvermerk ist noch ein Vermerk über die Bekanntmachung anzufügen.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

5. Nach den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sind ebenfalls noch die Verfahrensvermerke zu ergänzen.
6. Bei der Präambel auf der Satzung und in Ziffer B § 1 (1) ist der Verweis auf § 12 BauGB nicht zutreffend. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, § 12 BauGB ist deshalb herauszunehmen.
7. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit wird empfohlen, bei den Ziffern A 2.1 und A 2.2 den Wert aus der Planzeichnung zu verwenden (z. B. GR 3.250 m², WH 14,4 m bzw. 13,0 m).
8. Das Planzeichen A 3.2 „FD“ wird in der Planzeichnung nicht verwendet. Nachdem die Dachform auch in der Textfestsetzung B § 7 (1) geregelt wird, kann das Planzeichen A 3.2 entfallen.
9. Bei Ziffer A 4.2 sollte noch der Rechtscharakter der Straßenverkehrsfläche angegeben werden.
10. Im Verkehrsgutachten wird u. a. empfohlen (Seite 13), auch bei zwei Ausfahrtsschranken nur eine Ausfahrtspur in die Diesel- bzw. Betastraße vorzusehen. Dies sollte auch eindeutig im Bebauungsplan festgesetzt werden. Für die Zufahrt und die Ausfahrt wird deshalb empfohlen, jeweils ein eigenes Planzeichen in der Satzung zu verwenden.
11. Das Planzeichen für die Böschung - C 12 - im nördlichen Bereich sollte aus Gründen der Rechtsklarheit, unter Berücksichtigung der Höhendifferenz, festgesetzt werden.
12. Nach der Aussage in der Begründung sind ca. 100 oberirdische Stellplätze geplant. Die Aufteilung der Stellplatzfläche in die einzelnen Stellplätze wurde im vorliegenden Entwurf nicht ausdrücklich festgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach der jetzigen Darstellung in der Planzeichnung nur ca. 70 Stellplätze verwirklicht werden können. Außerdem ist eine Fahrspur von 3,50 m Breite nur ausreichend, wenn die Stellplätze unter 45 Grad angelegt werden. Es wird empfohlen, die Anzahl der oberirdischen Stellplätze nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls die Festsetzungen (B § 2, B § 10) und die Begründung hierzu anzupassen.
13. Die Festsetzung B § 6 (1) und die Begründung (Ziffer 9 und 10) sollten aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, nochmals überprüft und eindeutiger formuliert werden. Darf entlang der gesamten südlichen Baugrenze durchgehend abgegraben werden oder nur in einem Teilbereich von bestimmter Länge?

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Bezieht sich die Formulierung „Tiefe von 1 m“ auf die Abgrabung nach unten oder ist damit der Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze gemeint? Auf was bezieht sich die Angabe „Breite von max. 1,65 m“?

14. Mit der Festsetzung „Sondergebiet Parken“ soll die Errichtung eines Parkhauses und eines oberirdischen Parkplatzes ermöglicht werden. Darüber hinaus sind keine anderen Nutzungen zulässig. In Ziffer B § 8 der Satzung werden sehr umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen getroffen, die für die zulässige Nutzung nicht zutreffend und auch nicht erforderlich sind. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen die Festsetzung zu überarbeiten und konkret anzugeben, welche Werbeanlage zulässig ist.
15. Mit Planzeichen A 5.1 wurden im Plangebiet zu begrünende Flächen festgesetzt. Auf diese Flächen beziehen sich wohl die Festsetzungen B § 12 (1) und B § 12 (5). Eine Fläche mit Pflanzbindung, auf die sich die Festsetzung B § 12 (2) bezieht, wurde nicht separat mit Planzeichen festgesetzt. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Festsetzungen wird gebeten.
16. Für Ziffer B §12 (8) letzter Satz gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Der Satz kann nur unter die Hinweise genommen werden.
17. Für die Nutzungsschablone ist unter den Hinweisen noch ein Planzeichen aufzunehmen.
18. Zur besseren Einschätzung des festgesetzten unteren Höhenbezugspunktes für die Wandhöhe wird empfohlen in der Planzeichnung noch NN-Koten für das angrenzende Gelände als Hinweis aufzunehmen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) Der Anregung wird entsprochen. Die Tabelle wird entsprechend korrigiert.

Zu 2.) Der Ausführung des Landratsamtes München wird gefolgt und die Ziffern 8 Abs. 1 und 9 Abs. 2 der Begründung entsprechend überarbeitet. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zu den gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Er bewirkt damit gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO, dass die Tiefe der Abstandsflächen maßgeblich und zulässig ist, die sich unter Ausnutzung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebauung ergeben. Hierin liegt gewissermaßen eine mittelbare Verkürzung der gesetzlichen Tiefe der Abstandsflächen, die als sachgerecht und vertretbar

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

angesehen wird. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der südlich angrenzenden Bebauung, des Parkhauses selbst und einer möglichen künftigen nördlichen Bebauung ist in jedem Fall gewährleistet. Im Einzelnen wird dies in Ziff. 9 Abs. 2 der Begründung erläutert.

Zu 3.) Der Anregung wird entsprochen. Auf der Planzeichnung wird vor den Festsetzungen durch Planzeichen noch eine Präambel aufgenommen.

Zu 4.) Der Anregung wird entsprochen. Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung werden im Anschluss an die Hinweise durch Planzeichen aufgeführt und nach dem Ausfertigungsvermerk wird noch ein Vermerk über die Bekanntmachung angefügt

Zu 5.) Der Anregung wird entsprochen. Nach den textlichen Festsetzungen und Hinweisen werden noch die Verfahrensvermerke ergänzt.

Zu 6.) Der Anregung wird entsprochen. Bei der Präambel auf der Satzung und in Ziffer B § 1 (1) wird der § 12 BauGB gestrichen.

Zu 7.) Der Anregung wird entsprochen. Bei den Ziffern A 2.1 und A 2.2 wird der Wert aus der Planzeichnung verwendet (z. B. GR 3.250 m², WH 14,4 m bzw. 13,0 m).

Zu 8.) Das Planzeichen FD wird in der Planzeichnung ergänzt.

Zu 9.) Der Rechtscharakter „öffentlich“ wird ergänzt.

Zu 10.) § 8 der Satzung wird um Ein- und Ausfahrten ergänzt. In Abs. 3 wird festgesetzt, dass für die im Plan festgesetzten Ausfahrten jeweils nur eine Ausfahrtsspur zulässig ist. Für Zu- und Ausfahrten wird jeweils ein eigenes Planzeichen verwendet.

Zu 11.) Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen für die Böschung - C 12 - im nördlichen Bereich wird unter Berücksichtigung der Höhendifferenz, festgesetzt.

Zu 12.) Es sind insgesamt 70 oberirdische Stellplätze hinweislich dargestellt. Die Parkstandsbreite beträgt 2,5 m. Der Aufstellwinkel beträgt 52°. Es ist ein Einbahnverkehr geplant. Gemäß Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05, Stand 2005 mit Korrekturen 2012, beträgt die Mindestfahrgassenbreite für Einrichtungsverkehr 3,0 m. Sie ergibt sich aus dem Begegnungsfall PKW und Fußgänger und einem einseitigen Sicherheitsabstand von 0,25 m. Gemäß Tabelle 4.2-1 Fahrgassenbreite für Vorwärtseinparken in Abhängigkeit vom Aufstellwinkel, für die Parkstandsbreite 2,5 m wird bei einem Aufstellwinkel von 50° eine Fahrgassenbreite von 3,0 m und bei einem Aufstellwinkel von 60° eine Fahrgassenbreite von 3,5 m empfohlen. Die hinweisliche Darstellung

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

entspricht dieser Empfehlung. Die Unterlagen werden auf die hinweislich dargestellte Stellplatzanzahl korrigiert.

Zu 13.) Die Festsetzungen zu Abgrabungen werden hinsichtlich ihrer Bezüge wie folgt konkretisiert: „Abgrabungen sind entlang der gesamten südlichen Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m bezogen auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) und einer Breite von maximal 1,65 m bezogen auf den Abstand zur festgesetzten Baugrenze zulässig.“

Zu 14.) Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um ein öffentliches Parkhaus in gemeindlichem Eigentum. Eine Regelung zu Werbeanlagen ist grundsätzlich nicht erforderlich und wird deshalb gestrichen. Es gelten die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen.

Zu 15.) Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt konkretisiert:
„Pro angefangene 75 m² der zu begrünenden Flächen auf Baugrundstücken ist mindestens ein standortgerechter (autochthoner) Laubbaum zu pflanzen. Davon sind mindestens 2/3-tel als große oder mittelgroße Bäume zu pflanzen.“ „Für die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzte Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze beträgt die Pflanzdichte für Bäume und Sträucher 1,25 m x 1,25 m. In dieser Fläche sind in unregelmäßigen Abständen 7 Gehölzlücken mit einer Mindestgröße von jeweils mindestens 15 m² als Lebensraum für Tagfalter vorzusehen. Ausgenommen hiervon ist die gemäß § 6 Abs. 1 dieser Satzung zulässige Abgrabung.“ „Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen nördlich der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die bestehenden Gehölze weitest möglich zu erhalten. In diesem Bereich ist die Flächeninanspruchnahme auf die im Plan festgesetzte Fläche für Stellplätze zu beschränken. Zum Schutz der Gehölzbestände sind in Abstimmung mit dem für die Umweltbaubegleitung zuständigen Fachpersonal ortsfeste Bauzäune zu errichten.“

Zu 16.) Der Anregung wird entsprochen. Der Satz „Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.“ wird in die Hinweise aufgenommen.

Zu 17.) Auf eine Nutzungsschablone wird verzichtet.

Zu 18.) Angrenzende Geländehöhen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 03.08.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. B. §12 (1)
Es wird empfohlen den Zeitpunkt der Nachpflanzung zu definieren, z.
B. in der darauffolgenden Pflanzperiode.
2. B. §12 (2)
Sollen die hier genannten 5% Bäume den unter (5) berechneten
Laubbäumen entsprechen oder handelt es sich um ein zusätzliches
Pflanzgebot? Bitte eindeutig formulieren und die gewünschte
Gesamtzahl der Bäume berechnen und berücksichtigen.
3. B. § 12 (5)
Für den langfristigen Erhalt und möglichst geringen Pflegeaufwand
brauchen die zu pflanzenden Bäume ausreichend spartenfreien
Wurzelraum. Neben der offenen Fläche der Baumscheibe spielt die
Tiefe der Pflanzgrube eine wichtige Rolle. Dies gilt besonders, da in
der Pflanzliste auch Bäume 1. Ordnung (Großbäume) aufgeführt sind,
die einen entsprechenden Wurzelraum benötigen. Eine offene
Baumscheibe sollte mindestens eine Fläche von 12 m² und eine Tiefe
von 1,5 m haben (FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen), nach DIN
18916 sollte der spartenfreie, durchwurzelbare Raum wenigstens 13
m³ aufweisen. Im Bereich der neu geplanten Stellplätze sollte
sichergestellt werden, dass der durchwurzelbare Raum für Großbäume
durch eine Erweiterung des Wurzelraumes unter den Verkehrsflächen
mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B)
bis 36 m³ groß ist. Dabei muss die Mindestgröße der offenen
Bodenfläche mit Substrat A wenigstens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m
betragen. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist
dauerhaft zu gewährleisten.
4. B. § 12 (6)
Es ist nicht klar, ob die Bäume, die je 5 Stellplätze zu pflanzen sind,
ein zusätzliches Pflanzgebot zu (2) und (5) darstellen. Je nach
Planungsziel sollte ggf. noch formuliert werden, dass die
Baumpflanzungen der Stellplatzgliederung dienen und zwischen den
Stellplätzen entsprechende „Bauminseln“ einzuplanen sind. Ansonsten
ist zu befürchten, dass die Stellplätze nur von Bäumen gerahmt
werden und keine richtige Durchgrünung und Beschattung erfolgt.
5. D. Hinweise 1. Grünordnung
In die Baumliste hat sich ein unbekannter Baum eingeschlichen:
„Ribilie“. Vielleicht ist die Robinie gemeint? Die korrekte Schreibweise
der folgenden Bäume lautet:
Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Winter-Linde

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) § 12 Abs. 1 der Satzung wird wie folgt ergänzt:
Ausgefallene Sträucher und Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Zu 2.) Die Regelungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß § 12 Abs. 7 der Satzung werden wie folgt zusammengefasst: Pro angefangene 75 m² der zu begrünenden Flächen auf Baugrundstücken ist mindestens ein standortgerechter (autochthoner) Laubbaum zu pflanzen. Davon sind mindestens 2/3-tel als große oder mittelgroße Bäume zu pflanzen. Die sich aus der Festsetzung ergebende Anzahl an Bäumen ist im Plan hinweislich dargestellt.

Zu 3.) § 12 Abs.5 der Satzung wird wie folgt formuliert: Bei der Pflanzung von großen und von mittelgroßen Bäumen innerhalb und im Nahbereich von Belagsflächen sind mindestens 12 m² große und 1,5 m tiefe, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen zulässig. Für Baumpflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind die offenen Pflanzflächen unter den Belagsflächen mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) auf bis zu 36 m³ zu erweitern. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten

Zu 4.) s. Punkt 2.) Die zu pflanzenden Bäume sorgen für eine Eingrünung der oberirdischen Stellplätze.

Zu 5.) Der Anregung wird entsprochen.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 19.07.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.-Büros Greiner, Bericht Nr. 217141 / 2 vom 23.04.2018 legt in der Umgebung der Planfläche Sondergebiet SO für das Parkhaus (bis zu 550 Stellplätze) einschl. der offenen oberirdischen Plätze (ca. 100 Stellplätze) 10 Immissionsorte (IO 1 bis IO 10) fest, dabei werden als Beurteilungsmaßstab sogenannte reduzierte Immissionsrichtwerte (im Sinne der TA Lärm) herangezogen, um der jeweiligen Vorbelastung Rechnung zu tragen. Nach den Berechnungen werden – bis auf eine Ausnahme – an allen betrachteten Immissionsorten die festgelegten Immissionsrichtwerte (reduziert) aufgrund der zu

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

erwartenden Lärmimmissionen durch die Stellplatzanlage eingehalten. Auf der GE-Fläche Fl. Nr. 240 (nördlich, derzeit unbebaut) wird der reduzierte Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet für die Nachtzeit lt. Berechnung nicht eingehalten; mit 49 dB(A) wird der (nicht reduzierte) Immissionsrichtwert für ein GE nahezu alleine durch die Lärmimmissionen von der Parkeinrichtung ausgeschöpft, d.h., es ist für eine spätere bauliche Nutzung auf Fl. Nr. 240 kaum mehr ein Spielraum in Bezug auf die gewerbliche Vorbelastung vorhanden. Wie in diesem Zusammenhang in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 10 oben schon zu lesen, sind spätestens auf Ebene Bauvollzug konkrete Maßnahmen (entweder baulicher Art z.B. in Form von weiteren Lärmabschirmungen/Reduzierung Öffnungsanteil an den Fassaden des Parkhauses, oder aber Schließung des Parkhauses ab 22:00 Uhr) umzusetzen; der in diesem Zusammenhang gemachte Vorschlag, die Anzahl der Parkbewegungen während der Nachtzeit zu limitieren (7 bzw. 18) ist u.E. in der Praxis nicht umsetzbar und auch rechtlich problematisch. Soll die gesamte Parkanlage auch für sonstige Zwecke regelmäßig während der Nachtzeit ab 22 Uhr genutzt werden, wird eine (schalltechnische) Neubewertung der Situation für erforderlich gehalten.

2. Die westliche Ein-/Ausfahrt der Parkanlage an der Dieselstraße liegt mehr oder weniger direkt gegenüber des Geländes Schulcampus (in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung mit IO 1 bezeichnet). Hier sollte nochmal geprüft werden, ob diese Konstellation sowohl vom lärmtechnischen (evtl. auch visuellem) Störungsgrad während der morgendlichen Spitzenzeiten her (siehe auch Verkehrsuntersuchung vom 22.03.2018, z.B. Seiten 5 und 13) als auch aus sicherheitstechnischer Perspektive (zwar kein immissionsschutzrechtlicher Belang, dennoch kurz erwähnt) ein Problem darstellen kann (Rückstaus etc.). Bezogen auf den lärmtechnischen Aspekt spiegelt die Berechnung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung während der morgendlichen Spitzenzeit (ca. 7:30 bis 8:30 Uhr) nicht die wahre Belastung wieder, denn die Höhe der Lärmbelastung wird – vorschriftsgemäß – rechnerisch auf den gesamten Tagzeitraum über 16 Stunden gemittelt, d.h. die punktuelle Belastung kann deutlich höher sein.
3. Der jetzt unter D. Hinweise / „2. Immissionen“ befindliche Text des Satzungsentwurfs sollte anstelle des Wortes „Immissionen“ wie folgt überschrieben werden: „2. Immissionsschutzfachliche Anforderungen im Rahmen des Bauvollzugs“

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) Die Berechnungen der Geräuschbelastung durch die Nutzung der Parkgarage zeigen auf der Fl. Nr. 240 in einer Entfernung von ca. 7 m von der südlichen Grundstücksgrenze tags eine maximale Geräuschbelastung von 56 dB(A) und nachts von 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird tags somit um 9 dB(A) und nachts um 1 dB(A) unterschritten. Während der Tageszeit ist aufgrund der Geräuschbelastung durch die benachbarte Parkgarage daher keine maßgebende Nutzungseinschränkung auf der Fl. Nr. 240 vorhanden. Während der Nachtzeit kann nur für den Fall, dass dort nachts schutzbedürftige Nutzungen in Form von Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe usw. vorgesehen werden, eine Beschränkung entstehen, die jedoch durch eine geeignete Situierung der Räumlichkeiten vermieden werden kann. Eine Einschränkung für Büronutzungen o.ä. besteht jedoch nicht. Für den Fall, dass auf der Fl. Nr. 240 keine nachts schutzbedürftigen Nutzungen (Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe usw.) geplant sind oder diese an geeigneter Stelle situiert werden, besteht die vom Landratsamt München befürchtete Nutzungseinschränkung nicht. Die schalltechnische Untersuchung nennt die Einschränkung in der nächtlichen Nutzung der Parkgarage für unterschiedliche Varianten. Die weiteren immissionsschutzfachlichen Anforderungen werden im Rahmen des Bauvollzugs getroffen.

Zu 2.) Bei einer vorschriftsgemäßen Mittelung der Geräuschbelastung über 16 Stunden ergibt sich ein Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) am Schulcampus. Würde man davon ausgehen, dass die angesetzten Fahrverkehre nur über 3 Stunden (Morgen-, Mittag- und Abendspitze) verteilt sind, so ergibt sich am Schulcampus zu den Spitzenzeiten eine Geräuschbelastung von ca. 53 dB(A) durch den Gewerbelärm. Selbst der Richtwert für Wohngebiete wäre hier dann noch unterschritten. Die schalltechnische Situation, die durch die Nutzung der Parkgarage hervorgerufen wird, stellt sich als unproblematisch dar. Der Vollständigkeit muss hier noch hinzugefügt werden, dass die maßgebliche Geräuschbelastung im Bereich des Schulcampus nicht durch die Nutzung der Parkgarage, sondern durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen (Dieselstraße) auftritt.

Zu 3.) Der Anregung wird entsprochen. Der jetzt unter D. Hinweise / „2. Immissionen“ befindliche Text des Satzungsentwurfs wird wie folgt überschrieben werden: „2. Immissionsschutzfachliche Anforderungen im Rahmen des Bauvollzugs“.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 09.08.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

befestigten Flächen ist innerhalb des Baugrundstücks zu versickern. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden, weshalb der notwendige Flächenbedarf bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung, beispielsweise in Form von Sickermulden über gegen gut wasserdurchlässigen Kiessand ausgetauschtem Boden, technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist Vorrang vor der Pflicht zu Versickerung zu geben.

2. Grundwasser:
Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
3. Altlasten:
Dem Wasserwirtschaftsamt München sind keine Altlastenverdachtsflächen im Vorhabengebiet bekannt. Sollten, auf bisher nicht als Altlasten gekennzeichneten Flächen, bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
4. Bodenschutz:
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist grundsätzlich in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Hinweise zur Satzung darf in den künstlich aufgefüllten Böden das Regenwasser nicht versickert werden. Die Lößlehme sind als nahezu wasserundurchlässig charakterisiert. Die Böden sind daher im Bereich von geplanten Sickeranlagen vollständig gegen gut wasserdurchlässigen Kiessand auszutauschen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 verwiesen. Für die hydraulische Dimensionierung der Sickeranlagen in den gewachsenen Kiessandboden bzw. ausgetauschten Kiessanden darf ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

werden. Mit den Festsetzungen zur Versiegelung werden ausreichend Flächen für die Versickerung auf eigenem Grundstück gesichert.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Aufgabe des Bauherrn im Zuge der Realisierung der Planung die Thematik Altlastenkataster zu prüfen und gegebenenfalls zu beachten und zu bearbeiten. Die Entsorgung von Altlasten durch bisherige Nutzung hat nach den einschlägigen Vorschriften zu erfolgen, eine umwelttechnische Begleitung des Bauvorhabens ist vorzusehen. Im Zuge von Erdbauarbeiten müssen anfallende sensorisch auffällige Böden im Baufeld aufgehalten werden und zur Deklaration der Schadstoffklassen beprobt und analysiert werden. Bei der Ausschreibung von Erdarbeiten müssen zwingend Positionen für die Entsorgung von künstlich aufgefüllten Böden mit Fremdstoffen der Zuordnungsklassen Z 0, Z 1.1, Z 1.2 und Z2 nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen aufgenommen werden. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen (Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München, 03.09.2015) wurden flächig künstlich aufgefüllte Böden aus der aktuellen Parkplatzbefestigung festgestellt. Weitere Auffüllungen sind in den Hinterfüllungen des Altbestandes und von Spartenrassen zu erwarten.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 06.07.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Grundsätzlich gilt das Bayerische Denkmalschutzgesetz. Aufgrund der Tatsache, dass Bodendenkmale im Bereich des Planungsgebietes nicht bekannt oder vermutet und nicht zu erwarten sind, wird auf einen Hinweis zur Satzung in diesem Bauleitplanverfahren verzichtet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München - Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 19.07.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Einwände gegen das vorliegende Planungsvorhaben vorgebracht. Es würde allerdings begrüßt werden, wenn die Gemeinde Unterföhring den in der Nähe des Planungsgebiets gelegenen Gehölz- und Altgrasflächen die mögliche Schonung angedeihen ließe.

Beschluss: 9 : 0

Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Fläche nördlich der Stellplatzanlage sollen die Gehölzbestände soweit als möglich erhalten und in die Freiflächenplanung integriert werden. Für die zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird als Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe in Gehölzbestände eine Pflanzdichte für Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 08.08.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Aus landesplanerischer Sicht wird die Planung als raumverträglich bewertet. Mit Blick auf naturschutzfachliche und verkehrliche Belange wird eine fachbehördliche Abstimmung empfohlen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf naturschutzfachliche und verkehrliche Belange werden die zuständigen Fachdienststellen im Verfahren beteiligt.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 03.08.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Der bestehende Gehölzbestand an der nördlichen Böschung des Planungsgebietes hat als Funktion die Produktion von Sauerstoff und ist zudem in der Lage Schadstoffe aus der Luft zu filtern und Schatten zu spenden. Aufgrund ihres bereits etwas fortgeschrittenen Alters können die bestehenden Gehölze, diese Aufgaben besser leisten, als frisch gepflanzte Gehölze. Diese können ihre Funktionen erst nach längerer Zeit einnehmen. Daher fordert der BN den vollständigen Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes.

Beschluss: 9 : 0

Für die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen nördlich der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze wird festgesetzt, dass die bestehenden Gehölze weitest möglich zu erhalten sind. Sie sollen in die

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Freiflächenplanung integriert werden. Zum Schutz der Gehölzbestände sind in Abstimmung mit dem für die Umweltbaubegleitung zuständigen Fachpersonal ortsfeste Bauzäune zu errichten. Unvermeidbare Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum von 01.10.- 28./29.02. erfolgen. Für die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzend festgesetzte Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze beträgt die Pflanzdichte der Pflanzabstand für Bäume und Sträucher 1,25 x 1,25 m. In dieser Fläche sind in unregelmäßigen Abständen 7 Gehölzlücken mit einer Mindestgröße von jeweils mindestens 15 m² als Lebensraum für Tagfalter vorzusehen. Zudem werden Folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: Zur Ausleuchtung des Baugebietes sind Lampenkonstruktionen zu verwenden, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere der Lampe gelangen können. Es ist ferner das am geringsten auf Insekten anlockend wirkende Leuchtmittel zu verwenden (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen mit warmem Farbspektrum). Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind im Bereich von Verglasungen und bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme Verglasungen und/oder bedruckte Gläser) und / oder Gestaltungen zu wählen. Diese Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung zwingend dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen. Zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte ökologische Umweltbaubegleitung zu bestellen. Die Gehölzlücken in der südlichen zu bepflanzenden Fläche und alle anderen Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sollen als magere, trockene und schütterere Ruderaffuren unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumanprüche und bevorzugten Raupenfutterpflanzen des Idas-Bläuling angelegt werden.

Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)

Das Schreiben vom 24.07.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Verkehr – Zu- und Ausfahrten:
Der zu erwartende zusätzliche Verkehr durch die Errichtung der Parkgarage wird entsprechend der verkehrlichen Untersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr keinerlei Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe im Gewerbegebiet nach sich ziehen, obwohl das Mehraufkommen auf 790 Fahrten / 24 Stunden geschätzt wird. Solange ein Rückstau in die Beta-Straße und Dieselstraße bei der Ein- und Ausfahrt der Parkgarage (auch zu Stoßzeiten) ausgeschlossen werden kann, gibt es seitens der MVV GmbH generell keine Einwände gegenüber dem Vorhaben.
2. Verkehr - Knotenpunkt M3 / Dieselstraße:
Die derzeit im Gewerbegebiet verkehrenden Buslinien sind bereits heute in den Spitzenzeiten durch das enorme Verkehrsaufkommen beeinträchtigt. Insbesondere am Knotenpunkt M3 / Dieselstraße

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

entsteht im Berufsverkehr ein Rückstau, so dass es zu Verzögerungen im Betriebsablauf kommt. Gerade im Hinblick auf die anstehende Weiterentwicklung des Areals (Schulcampus / Sportpark / ProSieben etc.) wird insgesamt ein erheblichen Handlungsbedarf gesehen, um das Gewerbegebiet weiterhin gut anbinden zu können.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1. und 2) Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 22.03.2018 wurde die Rückstauproblematik an den Zufahrten des Parkhauses an der Beta- und Dieselstraße untersucht und für die weiteren Detailplanungen folgende Empfehlungen abgegeben: „An der Dieselstraße kann die Zufahrt entweder, wie in der bisherigen Planungsskizze vorgesehen, mit zwei Schranken und zwei 24,0 m langen Staubereichen oder mit einem 30 m langen Rückstaubereich vor einer Schrankenanlage und zusätzlich einer Rechtsabbiegespur mit mindestens 18,0 m Länge auf dem bisherigen Parkstreifen der Dieselstraße organisiert werden. An der Beta-Straße sollten auf jeden Fall zwei Schrankenanlagen in der Einfahrt installiert werden. Die Rückstaubereiche vor den beiden Schrankenanlagen müssten jeweils um 12,0 m verlängert werden.“

Die prognostizierten 790 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden wurden im untersuchten Worst-Case-Fall als Neuverkehr angesetzt, obwohl es zukünftig durch das Parkhaus zu einer Neuordnung des Parkens und damit zum Entfall des heutigen Parksuchverkehrs kommen wird. An der Einfahrt zum Parkplatz bzw. -haus von der Beta-Straße kann es durch die Linksabbiegevorgänge auch bei dem geringen Gegenverkehr zu gelegentlichen kurzen Rückstaus auf der Beta-Straße kommen. Diese Situation entsteht auch bei allen Abbiegevorgängen auf den Gewerbestrassen und wird als zumutbar auch für die Busse im Linienverkehr eingestuft.

Für die im Plan festgesetzten Ausfahrtsbereiche wird der Empfehlung des Gutachtens folgend jeweils nur eine Ausfahrtsspur zugelassen.

Bayernwerk

Das Schreiben vom 10.08.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich einen Trafostationsstandort vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür wird gebeten, eine entsprechende Fläche mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m² für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen vorzusehen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Dieselstraße geplant werden. Dieser ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Netzbetreibers zu sichern.

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Eine Trafostation ist für das derzeit geplante Vorhaben nicht erforderlich. Aus diesem Grunde wurden auch noch keine Überlegungen nach einem geeigneten Standort hierfür angestellt. Prinzipiell wird sich die Gemeinde künftig notwendigen Transformatorenstationen nicht verschließen. Sollte sich ein Standort hierfür im Plangebiet als notwendig erweisen, kommt aus Sicht der Gemeinde eine Befreiung hierfür in Betracht.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 02.08.2018 wird bekannt gegeben, in dem gebeten wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht. Der Straßenausbau in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Baumpflanzungen) wird hinweislich dargestellt.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße, in der Fassung vom 19.06.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 17.12.2018.

Nach Empfehlung des Planfertigers bgsm Architekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbH, München, ist eine weitere Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße, in der Fassung vom 19.06.2018, ist unter

49. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 17.12.2018.

Es ist eine weitere Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

AZ 6100
Bauamt

552 9

Bekanntgaben / Anfragen

Erdwall und Anpflanzung entlang Ausfädelspur M3

Das Sachgebiet Hochbau/Umwelt und das Techn. Tiefbauamt haben anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins mit der Eigentümerin, Frau Ganser, festgelegt, dass die vorhandene Wallschüttung weiter Richtung Osten (um ca. 30 m) verlängert und anschließend bepflanzt wird, so dass damit die beanstandete fehlende Abschirmung von dem östlich gelegenen, z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen (Pferdekoppel) hergestellt wird. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit der Eigentümerin wird getroffen.

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

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt