

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

Sitzungstag:

Donnerstag, 21.02.2019

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Lothar Kapfenberger Leitung Bauamt		
Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Gisela Fischer Andreas Post Manuel Prieler Manfred Unterstein Thomas Weingärtner Josef Ebert		

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

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

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 die anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

562 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 8 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.
Herr Gemeinderat Prieler war zur Beschlussfassung nicht anwesend und kehrt später in den Sitzungssaal zurück

AZ 024
Bauamt

563 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 29.01.2019 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für das Gewerk Sanitär, Nr. G360:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung HLS, Ingenieurbüro Scholz GmbH & Co.KG vom 15.01.2019, sowie des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure vom 16.01.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Weigerstorfer GmbH mit Angebot vom 08.01.2019 zu einer Auftragssumme von 2.342.150,90 € netto, 2.787.159,57 € brutto für das Gewerk Sanitär 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%

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Erschließung Schulcampus und Sportpark; Auftragsvergabe Schmutzwasserkanal und Straßenausbau Mitterfeldallee, Nr. G361:

Der Auftragserteilung für die Straßenbauarbeiten und den Bau der Schmutzwasserkanalisation an die Firma Wadle Bauunternehmung GmbH, Essenbach, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 2.341.016,64 € brutto, gemäß Angebot vom 23.01.2019, wird zugestimmt

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 63000.9520 Straßen Baukosten Tiefbau und HHSt. 70000.9520 Abwasserbeseitigung Baukosten Tiefbau anteilig zu verbuchen.

AZ 024
Bauamt

564 9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Vorsitzende erinnert an die vorangegangenen Beschlüsse zum Thema seit 2017 und hier besonders an Folgende:

- Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2018, Nr. 770, mit welchem das Gremium dem Antrag der Firma PG Münchner Str. GmbH, Grünwald, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, vom 06.08.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 07.08.2018, bzgl. der Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens, wie er im Entwurf vom 30.01.2018 vorlag, zugestimmt hatte. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen Schritte gemäß des Bauleitplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.
- Beschluss des Bauausschusses vom 27.11.2018, Nr. 543, mit welchem erneut der Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst wurde und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 30.01.2018, unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen war. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.11.2018. Als nächster Verfahrensschritt war das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Beschluss des Bauausschusses vom 29.01.2019, Nr. 560, mit welchem der erneute Abwägungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zurückgestellt werden musste, da aufgrund der sehr umfangreichen Stellungnahme der Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring eine Abwägung in dieser kurzen Zeit nicht möglich war.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

In der heutigen Sitzung stellt Herr Goebel, vom planfertigenden Büro bgs m Architekten Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB, die Abwägungsvorschläge zu den Planungen vor und steht dem Gremium für Fragen zur Verfügung.

Die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner 12, 14 und 16 in der Fassung vom 27.11.2018 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten ebenfalls vom 10.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahme abgegeben:

- GAT und folgende Einzeleigentümer:
 - Feringapark Hotel- u. Gastronomiebetriebs GmbH bzw. Frau Monika Pachtner
 - BRL Hotelbetriebs GmbH bzw. Frau Brigitte Lechner
 - Neuwirt Gaststätte GmbH bzw. Frau Sybille Schnitzer
 - Hotel Garni zum Gockl GmbH bzw. Herr und Frau Rottenkolber
 - Gasthof zur Post Lechner GmbH & Co. KG bzw. Frau Christine Lechner-Hilaire
 - Scheck Allwetteranlage GmbH & Co. KG bzw. Familie Scheck-Poturicek
 - Hotel Lechnerhof UG & Co. KG bzw. Frau Trauteroose Lechner

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

GAT und folgende Einzeleigentümer:

- Feringapark Hotel- u. Gastronomiebetriebs GmbH bzw. Frau Monika Pachtner
- BRL Hotelbetriebs GmbH bzw. Frau Brigitte Lechner
- Neuwirt Gaststätte GmbH bzw. Frau Sybille Schnitzer
- Hotel Garni zum Gockl GmbH bzw. Herr und Frau Rottenkolber
- Gasthof zur Post Lechner GmbH & Co. KG bzw. Frau Christine Lechner-Hilaire
- Scheck Allwetteranlage GmbH & Co. KG bzw. Familie Scheck-Poturicek
- Hotel Lechnerhof UG & Co. KG bzw. Frau Trauteroose Lechner

jeweils vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Finkenzeller.

Das Schreiben vom 18.01.2019 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Im Rahmen des letzten Einwendungsschriftsatzes vom 14.11.2018 haben wir für unsere Mandantschaft vollumfänglich Einwendungen erhoben. Dieser Schriftsatz wird erneut zum Gegenstand der Einwendungen gemacht.

1. Fehlende Unterlagen / Aktualität

Im Rahmen des Einwendungszeitraums und der damit verbundenen Auslegung muss es den Einwendungsführern ermöglicht werden, aufgrund bestehender aktueller Unterlagen sich ein Bild über die im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB relevanten Belange machen zu können und die Umstände für die jeweilige Betroffenheit der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu hinterfragen.

Dies ist aufgrund der streitgegenständlich vorliegenden Unterlagen nicht der Fall:

Verwiesen werden darf zum einen darauf, dass bis zum heutigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde lediglich die Stellungnahme des Landratsamtes aus dem Jahre 2017 vorgelegt wurde und auch nur diese veröffentlicht wurde. Wie der Gemeinde sicherlich bekannt ist, fanden gerade im Jahre 2018 nicht unerhebliche Änderungen des Bebauungsplans statt.

Hierzu ist das Landratsamt nicht nur gesondert zu hören, sondern die entsprechende Stellungnahme auch zu veröffentlichen. Dies fand gerade nicht statt. Unabhängig davon ist auch der entsprechende Durchführungsvertrag im streitgegenständlichen Verfahren von zentraler Bedeutung und mit entscheidungserheblich. Aufgrund der - wie sogleich noch näher einzugehen sein wird - thematischen nicht scharf abgrenzbaren Nutzungsintensität im Rahmen des Gewerbebegriffs, ist es für unsere Mandantschaft von elementarer Bedeutung, dass sichergestellt wird, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einzig und allein eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Nachdem die Gemeinde selbst den Begriff des Boardinghouse verwendet, der nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof als unbestimmt anzusehen ist, kann aufgrund dieses Umstandes allein aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen eine entsprechende Abwägung nicht stattfinden.

Aus diesem Grund ist der Durchführungsvertrag, der nach eigenen Ausführungen in der Begründung als zum Umfang und zum Nutzungskonzept regelt, mitauszulegen und zur Verfügung zu stellen.

Aus diesem Grund beantragen wir bereits an dieser Stelle die Übermittlung der aktualisierten Stellungnahme des Landratsamtes sowie die Übermittlung des Durchführungsvertrages und der Einräumung einer Stellungnahmefrist von zwei Wochen ab Zugang des Durchführungsvertrages (selbstverständlich geschwärzt).

Anderenfalls ist eine ordnungsgemäße Beteiligung der Betroffenen nicht möglich.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2. Boardinghouse-Nutzung

Sowohl in der Begründung als auch in dem Satzungstext selbst (§ 3 Abs. 2 der Satzung) wird auf die Boardinghouse-Nutzung abgestellt und die Thematik des Boardinghouses mehrfach erwähnt.

Die Gemeinde dürfte, nachdem sie selbst Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München zitiert, wobei an dieser Stelle klar betont sei, dass insofern eigentlich die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und des Bundesverwaltungsgericht maßgeblich ist und nicht die eines erstinstanzlichen Gerichts, bekannt sein, dass die Boardinghouse-Nutzung entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs als unbestimmt anzusehen ist. Dem schließt sich auch die Kommentarliteratur einstimmig an. So ist aus dem Standartkommentar zur BauNVO Bönker / Bishopink, § 3, Rdnr. 28, einleitend zu entnehmen:

"Ein Grenzfall stellen in dieser Hinsicht sogenannte Boarding-Häuser dar. Für die planungsrechtliche Einordnung ist allein die Bezeichnung als Boardinghouse nicht maßgeblich."

Der Begriff des Boardinghouses ist somit kein Rechtsbegriff im eigentlichen Sinne, auch wenn er zugegebenermaßen in den vergangenen Jahren in Mode gekommen ist, um halb Wohnnutzungen halb Hotelnutzungen zuzulassen.

Nachdem streitgegenständlich allerdings gerade aufgrund der bestehenden Konflikte zum vorhandenen Hotelgewerbe erhebliche Bedenken bestehen, da es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handeln, ist die Boardinghouse-Nutzung sämtlich aus dem Bebauungsplan, Begründung, Satzung, Planteil, zu entfernen. Einzig und allein die gewerbliche Nutzung ist zulässig. Darunter zählt unzweifelhaft eine Hotelnutzung. Die Boardinghouse Nutzung, ohne eigenständigen rechtlichen Charakter im Sinne der BauNVO, kann hierunter nicht subsumiert werden, nachdem es sich nicht um einen eigenständigen Rechtsbegriff handelt.

Es wird daher namens und im Auftrag unserer Mandantschaft beantragt, in sämtlichen relevanten Teilen, Planteil, Begründung, Textteil sowie dem entsprechenden Gutachten den Begriff des Boardinghouses zu entnehmen, um klarzustellen, dass einzig und allein die gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Gewerbegebiets dort zulässig ist.

3. Zeit der Inanspruchnahme

Im Rahmen der Abwägung der Gemeinde Unterföhring bezüglich der vorausgegangenen Einwendungen seitens des Unterfertigenden, wurde auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung des VG München verwiesen. Eine genauere Bezeichnung, insbesondere Angabe eines Aktenzeichens, fehlte. Es kann daher nur vermutet werden, auf welche Entscheidung sich die Gemeindeverwaltung bzw. der Gemeinderat bezieht. Es sei allerdings an

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Entscheidung nicht vergleichbar mit dem streitgegenständlichen Fall ist. Unabhängig davon handelt es sich um eine erstinstanzliche Entscheidung des Verwaltungsgerichts.

Vielmehr gilt festzuhalten, dass nach wie vor sowohl der Bayerische Verwaltungsgerichtshof als auch das Bundesverwaltungsgericht, welches im Rahmen der Auslegung der BauNVO der entscheidende Maßstab ist, daran festhält, dass im Rahmen einer Hotelnutzung bzw. Wohnnutzung und deren Abgrenzung (wie bereits oben erwähnt, gibt es eine Nutzung als Boardinghouse bauplanungsrechtlich nicht) neben der Frage der Häuslichkeit, insbesondere auch die Dauer des Aufenthalts, maßgeblich ist.

Seitens der Gemeindeverwaltung bzw. des Gemeinderats wird im Rahmen der Abwägung derzeit die Situation so dargestellt, dass die Dauer des Aufenthalts nicht mehr entscheidend sei. Dies ist unzutreffend. Wie in der Rechtsprechung als auch in der herrschenden Literaturmeinung (vgl. Bönker/Bischopink, BauNVO, § 3, Rdnr. 28) wird nach wie vor ebenfalls auf die Dauer des Aufenthalts abgestellt.

Aus diesem Grund darf an dieser Stelle auch auf die (veraltete) Stellungnahme des Landratsamtes (Immissionsschutz) Bezug genommen werden, in welcher exakt die Verweildauer von sechs Monaten kritisch hinterfragt wurde.

Die Verweildauer von sechs Monaten und das im Rahmen der derzeitigen vorliegenden Entwürfe angedachte Konzeptnutzung, lässt unmissverständlich erkennen, dass dort eine Wohnnutzung stattfindet.

Es sei an dieser Stelle der Vergleich zu Ferienwohnungen erlaubt: Im Rahmen einer Ferienwohnung ist die Benutzung der baulichen Anlage sogar meist unter sechs Monaten im Jahr. Dennoch erfüllt sie den Wohncharakter aufgrund ihrer entsprechenden Ausrichtung. Genau diese Ausrichtung weist nach den derzeit vorliegenden Entwürfen auch die Planung hinsichtlich der Baukörper T2 auf.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen reichen nachzeitigem Kenntnisstand nicht aus, um die Wohnnutzung zu negieren. Im Gegenteil: Die zusätzlich angebotenen Leistungen haben einige Wohnapartments heute zu Tage in ihrem Standardangebot (zentrale Räume für Indikation innerhalb des Hauses, Automaten zum Erwerb von Getränken/Speisen, Concierge Service).

Aus diesem Grund wird an dieser Stelle ebenfalls nochmals der Antrag gestellt, den entsprechenden Nutzungsvertrag bzw. die vorhandenen Konzepte vorzulegen, die detailliert zu erkennen geben, welcher Nutzungscharakter vereinbart werden soll.

4. Verschiebung des Gefüges

Im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB führen obige Ausführungen dazu, dass die

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

existierenden vorhandenen Gewerbe, welchen sämtlich Bestandschutz zukommt, ein höheres Rücksichtnahmegebot abverlangt wird, wovon bisher nicht auszugehen war, da alle bisherigen Planungen und Immissionsrichtwerte, einzig und allein auf die ursprünglich festgehaltene gewerbliche Nutzung abgestimmt waren.

Mithin würden die unmittelbaren Nachbarn eine Verschärfung des Rücksichtnahmegebots treffen, die so nicht hingenommen werden kann. Dies einseitig zu Lasten der bereits heute vorhandenen Gewerbebetriebe.

5. Lärmrichtwert

Das derzeit vorliegende Gutachten vom 19.11.2018 des Büros PMI kann ferner indes nicht überzeugen. Auf Seite 12 des Gutachtens wird ausgeführt, dass an der Fassade die Lärmwerte für den Verkehrslärm tagsüber um 07:00 Uhr 7 dBA und nachts sogar um 12 dBA überschritten werden. Die als Abwacklungsobergrenze herangezogenen Immissionsgrenzwerte werden tagsüber um 3 dBA und nachts um 8 dBA überschritten.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang bewusst verschwiegen worden, wie sodann auf S. 15 des Gutachtens näher dargestellt wird, dass aufgrund der verkehrlichen Entwicklung zukünftig nochmals mit einer DBA-Mehrung von 1-2 DBA zu rechnen ist (Ziff. 5 des Gutachtens).

Dies führt im Ergebnis dazu, dass Schallschutzmaßnahmen, wie derzeit vorgesehen, nicht sinnvoll realisiert werden können.

Unabhängig davon ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgendes festzuhalten:

Losgelöst von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Gebietstyps muss beachtet werden, dass die immissionsschutzrechtliche Frage dahingehend zu beurteilen ist, aus welchem Schutzzweck die Betroffenen einem schutzwürdigen DBA-Wert zuzuordnen sind.

Anders als bei einer maximal vierwöchigen Verweildauer, handelt es sich streitgegenständlich, was auch vom Landratsamt in der Stellungnahme aus dem Jahre 2017 dargestellt wurde, zumindest um eine wohnartige Nutzung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Eine Bauleitplanung ist in diesem Zusammenhang nur dann abwägungsfehlerfrei, wenn daher in Bezug auf die Immissionsrichtwerte die Werte für Wohnen eingehalten werden.

Dies lassen die Werte allerdings in derzeitigen Entwurfsplan nicht ansatzweise erkennen.

6. Zusammenfassung

Insgesamt bleibt daher festzuhalten, dass mit dem streitgegenständlichen

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Planungsvorhaben städtebaulich nicht überwindbare und auch nicht begründbare Betroffenheiten privater, wie auch öffentlicher Belange, einhergehen.

Diese erfordern letztlich die Aufgabe des Gesamtprojekts, zumal bereits ein Bebauungsplan hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks besteht, der die bestehenden konfluierenden Interessen zu einem gerechten Ausgleich bringt.

Eine sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB muss daher zur Aufgabe der bisherigen Planvorstellungen führen. Eine Fortsetzung der Planungsabsichten hätte eine Aufstellung eines unwirksamen Bebauungsplans zur Folge.

Beschluss: 9 : 0

Soweit der Einwendungsschriftsatz vom 14.11.2018 erneut zum Gegenstand der Einwendungen gemacht wird, wird auf die Abwägung dieser Einwendungen mit Beschluss vom 27.11.2018 verwiesen. An den Inhalten dieser Abwägung wird festgehalten.

Zu 1.)

Im Rahmen des Einwendungszeitraums und der entsprechenden Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Entwürfe der Bauleiterpläne mit der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Diese gesetzlichen Anforderungen wurden vorliegend erfüllt.

Ausgelegt werden müssen somit nur solche Stellungnahmen, die bei der Gemeinde tatsächlich bereits eingegangen sind. Weiter beschränkt sich die Verpflichtung auf Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt und hierbei wiederum nur auf die wesentlichen Stellungnahmen (Ernst/Zinkahn, Komm. z. BauGB, § 3 Rn. 35).

Soweit der Gemeinde Stellungnahmen des Landratsamtes mit umweltbezogenen Informationen zum Zeitpunkt der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegen haben, wurden diese ausgelegt. Das Landratsamt wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, hat im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung aufgrund seiner früheren Beteiligung zu einem in den Grundzügen gleichen Vorhaben aber keine Stellungnahme abgegeben, so dass die Stellungnahme aus dem Jahr 2017 weiterhin aktuell und somit auszulegen war.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des Bebauungsplans und auch nicht Teil der Begründung. Er ist somit weder Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung noch der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Ernst/Zinkahn, Komm. z. BauGB, § 12 Rn. 131). Es ist in Bezug auf den Durchführungsvertrag nur erforderlich, dass die Begründung des

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Bebauungsplans auf die Inhalte des Durchführungsvertrags eingeht, soweit das für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Das wurde vorliegend berücksichtigt. Es wird in der Begründung insbesondere auf die Sicherung eines Zimmeranteils mit einer Mindestaufenthaltsdauer von mehr als vier Tagen auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Ergänzend wird nunmehr in der Begründung auch auf den Vollzug dieser Sicherung und die Folgen eines Verstoßes eingegangen ebenso wie auf die Durchführungspflicht. Weiter eingegangen wird auf die Regelungen in der Hausordnung zur Unveränderlichkeit der Zimmer hinsichtlich der Möblierung, auf die in der Zimmermiete beinhaltetete Zimmerreinigung mit Wäsche- bzw. Bettwäschewechsel sowie auf die Hinzubuchbarkeit von Frühstück oder Halbpension und eine durchgängige Besetzung des Empfangs- und Conciergedienstes.

Einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es immanent, dass dieser ein konkretes Vorhaben festsetzt. Vorliegend handelt es sich dabei nach der durchgängigen Bezeichnung Bebauungsplan um einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb in der weiter durch Klammerzusatz konkretisierten Form eines Boardinghauses. Dass ein Boardinghaus grundsätzlich planungsrechtlich entweder als gewerbliche oder als Wohnnutzung eingestuft werden kann ist zwar richtig. Allerdings stellt sich vorliegend diese Frage nicht, weil nur ein Boardinghaus in Form einer gewerblichen Nutzung zugelassen ist und weil auch die Gesamtkonzeption des Vorhabens, die sich aus den festgesetzten Nutzungen und insbesondere aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag ergibt, dessen Gewerblichkeit festlegt. Das kann den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen entnommen werden. Eine Auslegung des Durchführungsvertrags ist hierfür nicht erforderlich.

Die Stellungnahme des Landratsamtes im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB enthält keine neuen umweltbezogenen Informationen. Da sie aber im anschließenden Verfahren (nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB) mitausgelegt wird, kann sie zur Verfügung gestellt werden. Der Durchführungsvertrag wird hingegen auf Wunsch des Investors nicht zur Verfügung gestellt.

Zu 2.)

Der Gemeinde ist bekannt, dass eine Boardinghausnutzung kein selbstständiger Nutzungsbegriff i.S.d. BauNVO ist. Das ist auch der Grund dafür, dass der Begriff des Boardinghauses stets als Klammerzusatz dem Oberbegriff des gewerblichen Beherbergungsbetriebs nachfolgt. Damit ist die seitens der Einwender als offen angesehene Zuordnung zu einer der in der BauNVO vorgesehenen Nutzungskategorien vorgenommen. Weiter wurde diese Zuordnung durch die konkrete Planung hinterlegt. Der gesamte Aufbau der Bauteile BTB und BTC ist hotelähnlich. Das gilt nicht nur für die Lage und den Umfang bzw. die Bandbreite der Gemeinschaftsflächen, sondern auch für die Zimmeraufteilung. Soweit neben dem Nutzungskonzept auch rein

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

betriebliche Maßnahmen einer gewerblichen Zuordnung des Betriebs dienen, wie z.B. die Häufigkeit der Zimmerreinigung und des Wäsche- und Bettwäschewechsels und das Enthaltensein dieser Leistungen im Zimmerpreis, wird das ebenso im Durchführungsvertrag geregelt, wie das Untersagen einer Veränderung der Zimmermöblierung durch die Gäste über die Hausordnung, die mögliche Hinzubuchbarkeit von Frühstück oder Halbpension sowie eine durchgängige Besetzung des Empfangs- und Conciergedienstes (täglich 24 Stunden inkl. Sonn- und Feiertage).

In dieser konkreten Ausgestaltung hat der insoweit als Vorhaben im Bebauungsplan festgesetzte Boardinghausbetrieb die Qualität eines gewerblichen Beherbergungsbetriebs i.S.d. der im Zuge der letzten Abwägung in Bezug genommenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München zur Nutzungsabgrenzung solcher Betriebe vom 28.03.2018 (Az. M 11 S 18.909), die sich maßgeblich an der obergerichtlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 17.01.2017 (Az. 8 S 1641/16) orientiert, nachdem es vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu dieser Abgrenzung keine neueren Entscheidungen gibt.

Eine Streichung des Begriffs „Boardinghaus“ bzw. der diesen Begriff beinhaltenden Klammerzusätze ist nicht erforderlich und auch nicht im Sinne der Planung. Dieser Begriff soll gerade die Abgrenzung des Vorhabens zum klassischen Hotelgewerbe dokumentieren, zu dem das Vorhaben nicht in direkte Konkurrenz treten soll. Dennoch überwiegen aber unter Berücksichtigung des gewerblich geprägten Umfelds die hotelähnlichen Eigenschaften des Betriebs, so dass sich dieser als gewerbliche Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Zu 3.

Soweit in der vorangegangenen Abwägung auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München (Beschluss v. 28.03.2018, Az. M 11 S 18.909) verwiesen wurde, betraf das allgemeine Aussagen zur Einstufung eines Boardinghausbetriebs als Wohn- oder gewerbliche Nutzung. Maßgeblich ging es dabei um den Faktor „Aufenthaltsdauer“ und die Bedeutung dieses Faktors für die Abgrenzung. Die Bedeutung wurde als nicht allzu hoch eingestuft, nachdem das Verwaltungsgericht München in wörtlicher Zitierung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg und somit der obergerichtlichen Rechtsprechung hierzu wie folgt ausführt:

„Ohnehin sind an das Merkmal der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts bei der Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber dem Beherbergungsbetrieb keine allzu strengen Anforderungen zu stellen. Denn bei vielen Menschen kann während bestimmter Phasen ihres Lebens nicht zweifelhaft sein, dass sie an einem bestimmten Ort wohnen, obwohl sie sich zwangsläufig nur kurze Zeit dort aufhalten. Zu denken ist an einen Studenten, der während eines Praktikums in einer fremden Stadt dort ein Zimmer anmietet. Dass es sich dabei um Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt, wird besonders

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

augenfällig, wenn er sein Zimmer am Studienort aufgibt oder einem anderen zur ebenfalls kurzfristigen (Wohn-) Nutzung überlässt. Umgekehrt kann auch ein Hotelaufenthalt bei einer entsprechend zahlungskräftigen Klientel durchaus von längerer Dauer sein. ...“

Es ist nicht davon ausgegangen, dass sich das Verwaltungsgericht München oder der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg insoweit über diesbezüglich gegenteilige Rechtsauffassungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs oder der Bundesverwaltungsgerichts zur Relevanz der Aufenthaltsdauer bei der Einstufung eines Boardinghauses als Beherbergungsbetrieb oder als Wohnen hinweggesetzt haben. Eigene Nachforschungen haben ebenfalls nichts Gegenteiliges ergeben, zumal die Argumentation des VGH BW an dieser Stelle schlüssig ist. Es ist nicht unüblich, dass zahlungskräftige Gäste, z.B. aus arabischen Ländern, während der Sommerzeit mehrere Monate in deutschen Hotels verweilen. Dass es sich dabei weiterhin um eine Beherbergungsnutzung handelt, steht außer Frage.

Eine Verweildauer von maximal sechs Monaten, die vorliegend nicht den Standard sondern die absolute Obergrenze für die Verweildauer eines Gastes definiert, führt aufgrund der vorstehenden Ausführungen gerade nicht automatisch zu einer Wohnnutzung. Maßgeblich ist vielmehr, ob der Aufenthalt des Gastes in dieser Zeit überwiegend hotel- oder wohnähnlich ausgestaltet ist. Ersteres ist hier aufgrund des dahingehend ausgestalteten Vorhabens der Fall.

Dass es mittlerweile Wohnappartementhäuser gibt, die ebenfalls Gemeinschaftsflächen und Serviceleistungen anbieten ist zwar richtig. Entscheidend ist jedoch die Angebotsbreite und der Umfang. Insbesondere verfügt kein Appartementhaus über ein buchbares Essensangebot, einen Barbereich und einen Speisesaal. Vielmehr ist solchen Anlagen immanent, dass sich die Leute selbst versorgen. Weiter benötigt eine Appartementhaus weder Personal- noch Sozialräume und auch keine Verwaltungsflächen oder Mitarbeiterappartements. Gleiches gilt neben dem Fitnessraum auch für den internen Kinderspielbereich und für den Multifunktionsraum im Untergeschoss. Gemeinschaftsflächen in dieser Größenordnung sind beim Wohnen ebenso unüblich, wie das Verbot, in den eigenen vier Wänden keine Veränderungen an der Möblierung vorzunehmen bzw. eine tägliche Zimmerreinigung.

Auch wenn Ferienwohnungen gerade keinen Wohncharakter haben, weil es ihnen nach der hierzu maßgeblichen Rechtsprechung typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt, können sie vorliegend nicht als Vergleich herangezogen werden, weil es sich hierbei um eine in der BauNVO eigenständig behandelte Nutzungsform handelt. Das erschließt sich im Vergleich zu dem plangegenständlichen Vorhaben auch daraus, dass bei Ferienwohnungen ein hotelähnliches Serviceangebot vollständig fehlt. Die Stellungnahme der Fachstelle für Immissionsschutz des Landratsamtes ist nach wie vor aktuell. Soweit seitens der Einwender auf diese verwiesen wird,

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

bleibt der Zweck dieser Verweisung unklar. Nur der Vollständigkeit halber wird aber darauf hingewiesen, dass maßgeblicher Inhalt dieser Stellungnahme ist, dass es sich aufgrund der Umgebung um einen gewerblichen Betrieb handeln muss und nicht um eine Wohnnutzung, was aufgrund der vorstehenden Ausführungen zur Abgrenzung von Wohnen und gewerblichen Beherbergungsbetrieben beachtet wurde.

Soweit mit der Forderung den Nutzungsvertrag vorzulegen auf den Durchführungsvertrag abgestellt wird, ist das – wie bereits oben ausgeführt – nicht erforderlich. Auf die zur Definition des Vorhabens erforderlichen Regelungen wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.

Zu 4.

Da es sich bei dem plangegegenständlichen Vorhaben um einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb handelt, fügt sich dieser künftig in das gewerbliche Umfeld ein. Damit werden die Belange der umliegenden Betriebe ausreichend beachtet. Diese müssen im Hinblick auf ihre betrieblich bedingten Emissionen keine Einschränkungen hinnehmen.

Aufgrund der insgesamt gewerblichen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets mit einem Bürogebäude und einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb gilt für dieses weiterhin die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets. Selbst wenn man aber hilfsweise die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets unterstellt, haben die daraus resultierenden schallschutztechnischen Festsetzungen, die mit Zustimmung des Vorhabenträgers im Sinne einer worst-case-Betrachtung in den Bebauungsplan übernommen werden, zur Folge, dass sich für die umliegenden Betriebe schon deshalb keine Einschränkung ergeben können, weil die Außenfassaden der Beherbergungsgebäude ohne offenbare Fenster und mit entsprechender Schalldämmung der Außenbauteile herzustellen sind, so dass die Innenpegel in den hinter diesen Fassaden gelegenen Aufenthaltsräumen stets eingehalten sind. Damit können sich faktisch durch die umliegenden Betriebe keine zu reduzierenden Schalleinwirkungen auf die geplante Beherbergungsnutzung ergeben, unabhängig davon, ob die umliegenden Betriebe Gewerbe- oder Sportanlagenlärm verursachen. Somit kann der geplante Betrieb auch nicht zu einer Emissionsreduzierungspflicht dieser umliegenden Gewerbebetriebe führen.

Zu 5.

Die Inhalte auf Seite 12 der schalltechnischen Stellungnahme des Büros PMI vom 19.11.2018 sind zutreffend widergegeben, soweit es die prognostizierten Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm betrifft – bei Annahme der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets im Sinne einer worst-case-Betrachtung. Die dabei zugrunde gelegten Verkehrsmengen berücksichtigen aber bereits eine entsprechende Zunahme der Verkehrszahlen des Föhringer Rings für den Prognose-Planfall.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die Ausführungen auf S. 15 der schalltechnischen Stellungnahme wurden dort richtig verortet, weil sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der (rein) verkehrlichen Entwicklung des Föhringer Rings (= Zunahme der Verkehrszahlen) stehen, sondern auf den Fall abstellen, dass dieser gemäß dem bereits erteilten, aber bisher nicht umgesetzten Planfeststellungsbeschluss straßenmäßig ausgebaut wird. Bei einem Ausbau des Föhringer Rings würden die insoweit prognostizierten Verkehrszahlen etwas höher liegen, als diejenigen ohne Ausbau für den Planfall prognostizierten Zahlen. Insoweit stellt die schallschutztechnische Stellungnahme aber auf S. 15 weiter fest, dass die Betrachtung der hierfür ermittelten Beurteilungspegel in der Anlage 2.1b der Stellungnahme zeigt, dass sich lediglich in Teilbereichen der Fassaden, insbesondere im Bereich des Bauteils A, eine Erhöhung des Beurteilungspegels um max. 1 dB(A) ergibt, wodurch sich die qualitative Beurteilung der Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, nicht verändert. Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigen somit auch einen Ausbau des Föhringer Rings ab, sollte diese einmal realisiert werden.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit für das Planungs- bzw. das Vorhabengebiet erfolgt entsprechend der Einschätzung der Fachstelle beim LRA für Immissionsschutz als Gewerbegebiet, da sowohl für den Bauteil BTA als auch für die Bauteile BTB und BTC mit Büro- und Verwaltung und diese Nutzungen ergänzende Dienstleistungsnutzungen bzw. mit einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb insgesamt nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird in der schalltechnischen Stellungnahme hilfsweise aber auch noch die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets betrachtet, weil Beherbergungsbetriebe auch in einem solchen Gebiet noch zulässig sind. Indem sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde zugunsten eines ungestörten Gastaufenthalts bereit erklärt hat, die sich aus der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets ergebenden schalltechnischen Festsetzungen zu akzeptieren, was aufgrund der höheren Schalldämmmaße für die Außenbauteile und der nach außen durchgängig geschlossenen Fassaden auch den umliegenden Gewerbebetrieben und potentiellen Erweiterungen dieser Betriebe zugutekommt, wird der Schallschutz über das erforderliche Maß hinaus beachtet.

Dass es sich bei dem Betrieb gerade nicht um ein Wohnen mit einer daraus resultierenden schallschutztechnischen Schutzbedürftigkeit für ein Wohngebiet handelt, wurde vorstehend umfänglich dargelegt. Eine wohnartige gewerbliche Nutzung, auf die sich die Einwender berufen, ist der BauNVO unbekannt. Wie die Einwender selbst vortragen, kann ein Boardinghaus entweder als Wohnen oder als gewerblicher Beherbergungsbetrieb qualifiziert werden, nicht aber als „Beides“. Vorliegend handelt es sich um einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb, der somit auch die in der schalltechnischen Stellungnahme angenommene Schutzbedürftigkeit rechtfertigt.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Zu 6.

Bei dem Gebiet handelt es sich bislang um ein Gewerbegebiet. Dieser grundlegende Charakter, der auch durch die umliegenden Betriebe geprägt ist, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändert. Mit diesem werden ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen. Dadurch werden sowohl die städtebaulichen als auch die Belange der umliegenden Nutzungen hinreichend berücksichtigt und ordnungsgemäß abgewogen.

Dass für das Gebiet bereits ein Bebauungsplan existiert, hindert die Gemeinde nicht, das Grundstück zusammen mit dem Eigentümer und Vorhabenträger künftig neu zu entwickeln und entsprechende städtebauliche Zielsetzungen – hier die gestalterische Aufwertung des Areals sowie eine Abgrenzung zur klassischen Hotelnutzung – planerisch zu verankern. Hierfür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den entsprechenden Inhalten das geeignete städtebauliche Mittel, an dem weiterhin festgehalten werden soll.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich geäußert bzw. eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt München (Schreiben vom 18.12.2018 und 28.01.2019)
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- PYUR Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG
- Staatliches Bauamt Freising
- Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- SWM Infrastruktur Region
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regionaler Planungsverband München
- Gemeinde Aschheim

Landratsamt München

Das Schreiben vom 03.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Die Darstellung des Planzeichens für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Planzeichnung ist mit dem unter A) Festsetzungen aufgeführten Planzeichen in Übereinstimmung zu bringen.

2. Für die Festsetzungen § 11 (6) und (7) gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Regelung von Anlieferzeiten und Zeiten für die An- und Abfahrt von Bussen kann nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden. Danach können nur Vorkehrungen baulicher oder technischer Art festgesetzt werden, dies gilt auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Formulierungen sind

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

daher unter die Hinweise zu verschieben. Deren Vollzug ist mit dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

3. Die auf der Planzeichnung angegebenen Verfahrensvermerke sind noch zu vervollständigen (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten). In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die aktuelle Rechtsprechung des BayVGH zur Ausfertigung von Bebauungsplänen hin (Urteile vom 28.04.2017, Az. 15 N 15.967 und 04.08.2017, Az. 15 N 15.1713). Danach sind alle Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, somit auch die Vorhaben- und Erschließungspläne auszufertigen, sofern sie nicht urkundengerecht zusammengefasst oder durch eine „gedankliche Schnur“ miteinander verbunden sind.

4. Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz erfolgt keine Äußerung.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.)

Das Planzeichen wird in Übereinstimmung gebracht.

Zu 2.)

Die in der Stellungnahme genannten Satzungsbestimmungen beziehen sich auf organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz, Regelungen zu Lieferzeiten und Zeiten für An- und Abfahrten von Bussen. Diese werden in die Hinweise verschoben.

Zu 3.)

Die angegebenen Verfahrensvermerke werden vervollständigt. Soweit notwendig wird auch der Vermerk auf die Durchführung einer erneuten, verkürzten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Zu 4.)

Kenntnisnahme.

Landratsamt München

Das Schreiben vom 28.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 01.02.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Im Nachgang zu unserer letzten Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben wir uns nochmals eingehend mit der Frage befasst, ob der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausreichend Rechnung trägt. Unsere Ausführungen vom 09.01.2019 müssen wir deshalb dahingehend ergänzen, dass wir nach umfassender Prüfung der Auffassung sind, dass sich die vorliegende Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Dieser stellt im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Teilbereichs T2 ein Gewerbegebiet dar. Die nach den vorgesehenen Festsetzungen dort zulässige Nutzung eines Beherbergungsbetriebes, mit einer möglichen längerfristigen Aufenthaltsdauer von bis zu sechs Monaten, ist aber in einem Gewerbegebiet bekanntermaßen nicht zulässig. Das geplante Nutzungskonzept ist im Hinblick auf die angestrebte maximale Aufenthaltsdauer auch nicht mehr so stark an einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb angenähert, als dass man hieraus noch auf ein „sich entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan schließen könnte. Wir halten es daher für geboten, den Flächennutzungsplan für diese Fläche anzugleichen und ein „Sondergebiet“ darzustellen. Die erforderliche Angabe der Zweckbestimmung könnte nach unserer Auffassung z.B. lauten: „Sondergebiet – gewerblicher Beherbergungsbetrieb mit einer Aufenthaltsdauer von bis zu 6 Monaten“.

Beschluss: 9 : 0

Um die konkrete Definition der gewerblichen Beherbergungsnutzung, die Beschränkung der Aufenthaltsdauer der Gäste auf maximal 6 Monate und insbesondere die hotelähnliche Ausgestaltung des Vorhabens bei Betrachtung der Gesamtkonzeption von Gästezimmern, Servicebereiche und Gemeinschaftsflächen auch im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen, wird dieser entsprechend dem Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans für das gesamte Gemeindegebiet vom 07.02.2019 in dem vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Bereich an die Vorhabenplanung angepasst. Für den südlichen Teilbereich (Teilbereich T2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) wird „Sondergebiet – gewerblicher Beherbergungsbetrieb mit einer Aufenthaltsdauer von bis zu 6 Monaten“ dargestellt. Die Darstellung eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan begründet sich aus den Regelungen zur Aufenthaltsdauer im vorgesehenen gewerblichen Beherbergungsbetrieb. Im nördlichen Teilbereich (Teilbereich T1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bleibt die Darstellung Gewerbegebiet GE bestehen.

Die im Plan integrierte Landschaftsplanung stellt im nördlichen Teilbereich mit Darstellung GE eine leicht abgeschrägte Grünfläche dar, die der intensiven Bepflanzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgt. Im südlichen Teilbereich des Sondergebietes SO wird die Grünfläche gegenüber dem alten FNP um ca. 10,0 m verschmälert. Die Breite entspricht den Zielen Baumerhalt und Baumneupflanzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Dem Entwicklungsgebot wird somit vollumfänglich Rechnung getragen. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.02.2019 wurde der Entwurf zur Neuaufstellung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 08.01.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Angesichts der Tatsache, dass in Unterföhring 1.029 Gästebetten zur Verfügung stehen und nun im o.g. Gewerbegebiet 850 Betten dazu kommen sollen, melden wir erhebliche Bedenken an. Wir teilen die Meinung der HOGA Hotel- und Gaststättenberatungsgesellschaft mbH, die sich zu dieser Planung geäußert hat und zu dem Ergebnis kommt, dass diese Erweiterung einen äußerst negativen Einfluss auf das Beherbergungsgewerbe in Unterföhring und der Umgebung haben wird.
2. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Wohnnutzungen und wohnähnliche Nutzungen in Gewerbe- und Industrienutzungen unzulässig sind. Die einzige Ausnahme stellen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dar.
3. Der Immissionsschutz sieht keinen dem Baurecht vergleichbaren Bestandsschutz vor. Die immissionsschutzrechtliche Dynamik führt daher häufiger zu Konflikten. Bei einer (späteren) immissionsschutzrechtlichen Überprüfung des Gebietes, kommt es somit nicht mehr auf die planerische Ausweisung des Gebiets an (z. B. GE), sondern vielmehr auf seine tatsächliche Nutzung (z. B. wohnähnliche Nutzung). Wir verweisen dazu auf die Stellungnahme des LRA München - Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht und Altlasten sowie die umfangreiche Rechtsprechung. Nachteilige Auswirkungen auf umliegende Betriebe gilt es daher in jedem Fall zu vermeiden. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschluss: 9 : 0

Entgegen aller bislang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen werden nun erhebliche Bedenken geäußert, die der ursprünglichen Einschätzung, dass aufgrund der vorgesehenen, detaillierten Vorgaben für den Boardinghausbetrieb keine ortsplanerischen oder städtebaulichen Einwendungen bestehen, widersprechen.

Zu 1.)

Für das Bebauungsplan- bzw. Vorhabengebiet existiert bereits ein Bebauungsplan der dort ein Gewerbegebiet ausweist. Beherbergungsbetriebe sind demnach schon heute uneingeschränkt zulässig. Im Vergleich dazu und zu der auf diesem aktuell gültigen Bebauungsplan basierenden, verbindlich verbeschiedenen Bauvoranfrage, in der auch eine Hotelnutzung für alle drei Baukörper als zulässig angesehen wurde, sind die Auswirkungen des nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhabens auf die bestehenden Hotelbetriebe durch die Beschränkung auf zwei Baukörper sowie durch das dezidiert über den Durchführungsvertrag geregelte Betriebsmodell eines Beherbergungsbetriebs, der maßgeblich auf Gäste mit einer über short-stay-Aufenthalte hinausgehenden Aufenthaltsdauer (mediumstay und long-stay = 4 Nächte und mehr) abzielt, deutlich positiver.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Weiter ist das Bauplanungsrecht grundsätzlich wettbewerbsneutral und dient gerade nicht dem Konkurrenzschutz. Die bereits in dieser Branche ansässigen Betriebe haben insoweit keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist ein dahingehendes Interesse planungsrechtlich schutzwürdig. Die ansässigen Betriebe müssen jederzeit mit neuer Konkurrenz rechnen.

Zu 2.)

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16 „Büro und gewerblicher Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) mit mittelfristiger Aufenthaltsmöglichkeit“ setzt als Art der baulichen Nutzung im Teilbereich T1 mit dem Bauteil BT A die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzung fest. Im Teilbereich T2 mit den Bauteilen BT B und BT C handelt es sich um einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb in Gestalt eines Boardinghauses und nicht um eine Wohnnutzung. Der Bebauungsplan setzt als vorhabenbezogener Bebauungsplan das konkrete Vorhaben fest. Es wird weder ein Gewerbe- noch ein Industriegebiet ausgewiesen. Wohnnutzung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Zu 3.)

Aufgrund der Festsetzungen zur Art der Nutzung i.V.m. den Festsetzungen zum Schallschutz sind nachteilige Auswirkungen auf umliegende Betriebe nicht gegeben. Maßgeblich für die aktuelle und die künftige Einstufung des Gebiets ist die immissionsschutztechnische Schutzbedürftigkeit des konkreten Vorhabens. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der nur ein konkretes Vorhaben zulässt, ist eine dynamische Veränderung dieser Schutzbedürftigkeit nicht möglich. Die Schutzbedürftigkeit des Gebiets entspricht der eines Gewerbegebiets, da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Insoweit entspricht die Schutzbedürftigkeit dem, was auch die Fachstelle für Immissionsschutz beim Landratsamt angenommen hat. Das Abstellen auf die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets im Sinne einer worst-case- Betrachtung und die Bereitschaft des Vorhabenträgers zu Übernahme der hierfür erforderlichen schalltechnischen Anforderungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan stellt einen weitergehenden Schutz für die umliegenden Betriebe dar, zumal für diese im Rahmen der Vorbelastung bereits ein Zuschlag für eventuelle Erweiterungen mitberücksichtigt ist. Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz werden durch die Stellungnahme des Landratsamtes vom 03.12.2018 bestätigt. Lediglich die Festsetzungen, die sich nicht auf bauliche oder technische Maßnahmen beziehen, sollen statt als Festsetzungen als Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 15.01.20189 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Der BN stimmt dem oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnung zu und bittet um Beachtung folgender Aspekte:

2. Begrünung der Flachdächer und Freiflächen

Der BN begrüßt die Begrünung der Flachdächer, allerdings erachten wir die Substratstärke von 10 cm als zu gering um eine gesunde Wurzelentwicklung zu ermöglichen. Des Weiteren kann bei dieser Mindestgesamtschichtdicke nur gering Wasser gespeichert werden, was bei einer Trockenperiode von ca. 14 Tagen zu einer kompletten Austrocknung führen kann. Deshalb plädiert der BN weiterhin auf eine Mindestsubstratstärke von 20 cm.

3. Stellplätze und ÖPNV

Der BN fordert weiterhin eine Reduzierung der PKW-Stellplätze. Die geplanten Tiefgaragenstellplätze und die Parkplätze für den Beherbergungsbetrieb sollten ausreichen, wen sich zusätzlich noch Car-Sharing Anbieter vor Ort direkt ansiedeln.

Hinzu kommt, dass durch geringere Parkmöglichkeiten die Attraktivität der Bushaltestelle der Linie 232 steigt, diese befindet sich direkt am Planungsgebiet und hält am Unterföhringer S-Bahnhof. Des Weiteren können Verkehrskonflikte im öffentlichen Raum durch den ÖPNV und durch die Nutzung von Fahrrädern vermieden werden. Hierfür sind aber attraktive Möglichkeiten zur Fahrradabstellung nötig, diese sollten überdacht sein, damit die Fahrräder vor Regen und Schnee geschützt sind. Alternativ könnten auch Flächen für Fahrräder in der Tiefgarage ausgewiesen werden.

Beschluss: 9 : 0

Zu 2.)

Die Flachdächer sind mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Gleichzeitig sollen auch Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach zulässig sein, die – soweit als möglich – mit einer Dachbegründung zu kombinieren sind. Nach Auffassung der Fachplaner ist die Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm ausreichend. Gleichzeitig muss im Hinblick auf die Lasten unter Berücksichtigung von zusätzlichen technischen Anlagen für regenerative Energien auch die sich aus diesen Anlagen und der Dachbegrünung ergebende maximale Gesamtdachlast beachtet werden. Diese ist durch den Gebäudebestand, der die Grundlage des im Bebauungsplan festgesetzten Vorhabens bildet, beschränkt.

Zu 3.)

Der Nachweis der pflichtigen Stellplätze soll im Vorhabengebiet selbst erfolgen. Für die insoweit erforderlichen Stellplatzflächen sind – wie bei anderen Bauvorhaben in der Gemeinde – die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze maßgeblich. Eine auf den möglichen Nutzungen basierende überschlägige Ermittlung der Stellplatzzahlen hat ergeben, dass die vorgesehenen Stellplätze und somit auch die hierfür festgesetzten Flächen erforderlich sind, um das Vorhaben künftig stellplatzkonform umsetzen zu können. Dass sich Car-Sharing Anbieter vor Ort ansiedeln, wird vom Vorhabenträger zwar angestrebt, steht aktuell aber noch nicht fest. Insoweit muss der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Abwägung der Belange vom aktuellen Stand ausgehen und die stellplatztechnische Umsetzbarkeit des Vorhabens auch ohne ein ggf. stellplatzreduzierendes Car-Sharing Angebot sicherstellen. Das erfolgt vorliegend durch die in der Gemeinschaftstiefgarage und oberirdisch festgesetzten Stellplätze bzw. Stellplatzflächen.

Die oberirdischen Stellplätze sind leicht erreichbar und gut einsehbar. Sie dienen vor allem einem kundenfreundlichen Ein- und Ausladen für das Reisegepäck und einem kurzfristigen Abstellen von Fahrzeugen. Zur Sicherung der Freiraumqualität sind sie in ihrer Flächengröße beschränkt. Fahrradabstellplätze werden ebenfalls in dem für das Vorhaben erforderlichen Umfang angeboten. Auch diese werden aber zum Schutz der Freiflächenqualität auf ein sinnvolles Flächenmaß beschränkt. Weiter werden sie bewusst nur oberirdisch und als offene Stellplätze geplant. Insoweit sollen die Freiflächen um die drei Hauptgebäude zur Stärkung des architektonischen Gesamtkonzepts von drei freistehenden Baukörpern in Oktagonform so weit als möglich von anderen baulichen Anlagen freigehalten werden. In die Gebäude bzw. in die Tiefgarage integrierte Fahrradabstellplätze sind nicht nur wegen des beschränkten Flächenangebots der Bestandsbebauung keine Alternative, sondern vor allem auch wegen der Tatsache, dass solche Stellplätze aufgrund des damit verbundenen Verbringungsaufwands erfahrungsgemäß kaum angenommen werden. Hinzu kommt die Verkehrssicherheit.

Gefahrensituationen zwischen Fahrrad- und Pkw-Begegnungsverkehr in der Tiefgarage soll mit Blick auf deren Größe vermieden werden.

PYUR Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG

Das Schreiben vom 06.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Staatliches Bauamt Freising

Das Schreiben vom 10.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Schreiben vom 10.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

SWM Infrastruktur Region

Das Schreiben vom 11.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 27.11.2017 und 20.03.2018, die nach wie vor Gültigkeit haben und danken für die Berücksichtigung unserer Belange.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 17.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 17.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Die geplanten Maßnahmen erscheinen geeignet, den „Oktavian“ für eine Neunutzung attraktiv zu machen und dem Umfeld der Immobilie wieder zu einem attraktiven Erscheinungsbild zu verhelfen. Diese Vorstellungen lassen sich im Falle der ohnehin wirtschaftlich und gewerblich dominanten Gemeinde

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Unterföhring auch mit den Ideen der Heimat- und Landschaftspflege in Einklang bringen.

2. Unter Berücksichtigung der hier wie schon in meinem Schreiben vom 26.10.2017 und 20.03.2018 angesprochenen Gesichtspunkte habe ich demnach gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwände.

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Das Schreiben vom 17.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 20.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Regionaler Planungsverband München

Das Schreiben vom 20.12.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 16.01.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Ergänzungen und Präzisierungen zum Satzungstext

Anlage A wurde den Gremiumsmitgliedern als Tischvorlage vorgelegt und erläutert.

Beschluss: 9 : 0

Die Ergänzungen und Präzisierungen in der Anlage A (Stand 21.2.2019) sind in den Satzungstext zu übernehmen.

Weiteres Vorgehen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 27.11.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 21.02.2019.

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

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 27.11.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 21.02.2019.

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

AZ 6102
Bauamt

565 9

Planungsüberlegungen der LECHNER IMMO KG zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 219

Mit E-Mail vom 13.2.2019 hat Herr Dr. Lechner folgende Nachricht an die Gemeinde zugesandt:

Sehr geehrter Hr. Bürgermeister Kemmelmeier, sehr geehrter Hr. Kapfenberger,

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

es hat sich kurzfristig ein neuer Interessent für das Grundstück 219 gemeldet. Wir sind dabei, Gespräche zu vereinbaren und seine genaueren Vorstellungen hinsichtlich der individuellen Bebauungswünsche kennen zu lernen. Deshalb halten wir es für sinnvoll, jetzt mal abzuwarten und den TOP 4 abzusetzen.

*Mit freundlichen Grüßen
Dr. A. Lechner*

Lechner Immo KG

Aus diesem Grund wird der Tagesordnungspunkt abgesetzt.

AZ 6102
Bauamt

566 9

Feringahaus an der St.-Florian-Straße; aktueller Sachstand Aufzugsanlagen

Der Vorsitzende verweist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018, Nr. 550 sowie die Bekanntmachung im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 29.01.2019.

In der Sitzung hat das Gremium die Errichtung der Aufzugsvariante B - Aufzug für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson – empfohlen. Die Planzeichnung der Variante B wurde dem Gremium zugestellt.

Mit Schreiben vom 23.01.2019 teilte die Baugesellschaft München Land, Herr Möhle, mit, dass trotz intensiver Bemühungen seitens der Baugesellschaft München Land es leider nicht möglich ist, aussagekräftige Kosten bis Ende Januar zu liefern.

Aufgrund der Urlaubszeit über den Jahreswechsel war es den Firmen und Fachplanern nicht möglich die Preise zu ermitteln. Für die weiteren Planungen und Umsetzungen wurde das Architekturbüro Messner sowie als Fachplaner Aufzug, das Ingenieurbüro Pfeuffer, Aschheim, beauftragt.

Da bis zur Erstellung der Sitzungsunterlage die angekündigte Kostenermittlung nicht vorlag, hat die Verwaltung die mündliche Auskunft des Architekturbüros Messner am 12.02.2019 erhalten, dass unter Berücksichtigung aller Aspekte die Kostenermittlung mit ca. 460.000,- € brutto abschließend inkl. Verwaltungsaufwand der Baugesellschaft München Land.

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

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

war. Hierfür stehen im Haushalt 2019 entsprechende Haushaltsmittel bei der Haushaltsstelle 43200.9421 in Höhe von 750.000,- zur Verfügung (Aufzugsanlage und Rampenheizung) und wurden so vom Gemeinderat in der Sitzung am 07.02.2019 genehmigt.

Auf Grund dieser Genehmigung ist eine Vorlage an den Gemeinderat nicht mehr erforderlich.

Für die technische Erläuterung sowie eine mögliche Realisierung steht der Architekt Herr Messner in der heutigen Sitzung für Fragen und Anregungen aus dem Gremium zur Verfügung.

Das E-Mail Schreiben von Herrn Möhle, Baugesellschaft München Land an die Verwaltung vom 18.02.2019 wurde dem Gremium in der heutigen Sitzung als Tischvorlage vorgelegt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr – und Grundstücksausschuss spricht sich für die Errichtung der Aufzugsvariante B - Aufzug für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson – am Feringahaus, St. Florian-Str. 5, mit Gesamtkosten in Höhe von 460.000,- € brutto aufgrund der Kostenermittlung der Baugesellschaft München Land vom 15.02.2019 aus.

Die Baugesellschaft-München Land wird beauftragt, die Maßnahme zeitnah zu realisieren.

Die Kosten sind unter der Haushaltsstelle 43200.9421 zu verausgaben. Dem Gemeinderat ist hierüber eine Bekanntgabe vorzulegen.

AZ 4811
Bauamt

567 9

Bürgerhausvorplatz; Rückbau Terraway und weitere Gestaltungsvorschläge (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass es seit Sommer 2018 nach abgeschlossenem Verfahren der „Außenanlagen Bürgerhaus“ jetzt rechtlich möglich wäre, wie am 13.09.2018 im Gemeinderat bekanntgegeben, die Flächen des Terrawaybelages auszubauen. Weiterhin erinnert er an den Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 27.07.2016, den Bürgerhausvorplatz in Teilen zu begrünen, ohne die bisherige Nutzbarkeit bei Veranstaltungen einzuschränken.

Da die Wassersprudler nicht die vereinbarten Qualitätsstandards aufweisen, sollen diese im Rahmen der Sanierung des Terrawaybelages zurückgebaut werden.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Die Verwaltung schlägt hierzu folgende Vorgehensweise und Vorschläge vor:

1.1 Ersatz Terrawaybelag:

Nach einem Beweissicherungsverfahren kam eine Einigung zustande. Demnach ist der komplette Terrawaybelag der Außenanlagen des Bürgerhauses zurückzubauen. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 650 m² (straßenseitig entlang des Wirtgartens, im Außenbereich des Restaurants ‚Politia‘, Teilflächen im Bereich des Spielplatzes, die Parkfläche auf der Südseite des Bürgerhauses sowie entlang der West- und Nordfassade.

Das Technische Tiefbauamt schlägt hierfür ersatzweise vor, ein farblich passendes Betonpflaster einzubauen. Hierzu werden dem Gremium Gestaltungsentwürfe zugestellt (Stand: 13.02.2019) und Betonmuster (zu Oberfläche, Farbe und Verlegemuster) in der Sitzung vorgelegt.

Betonpflaster „Padio“

„warmgrey“ (warmer grauer Farbton) mit rötlichem Hartgesteinvorsatz, ohne Fase, Edelsplitt-Vorsatz, geschliffen und sandgestrahlt in Reihenverband mit verschiedenen Steinlängen 24/20; 32/20; 52/20; 60/20 cm
alternativ: „sand grey“ (warmer beiger Farbton)

Betonpflaster in „vulkanrot“

(farbiger, gestrahlter Sichtbeton), ohne Fase, in Reihenverband Format 36/21 cm (einheitlich oder verschiedene Steinlängen 39 und 44 cm möglich)

1.2. Ersatz Wassersprudler:

Da die Wassersprudler zu keiner Zeit die vereinbarten Qualitätsstandards erbracht haben, werden diese vollständig zurückgebaut. Um die ursprünglich angedachte räumliche Trennung von der Münchner Straße zu erreichen, schlägt das Technische Tiefbauamt vor, die im Bereich des Kinderspielplatzes vorhandene Hainbuchenhecke straßenseitig entlang des Wirtgartens in einer Höhe von ca. 1,00 m bis 1,20 m parallel und oberhalb der Treppe weiterzuführen. Dabei sollten mehrere Durchgänge vorgesehen werden.

Im Wirtgarten bleibt die wassergebundene Fläche mit Riesel unverändert, jedoch soll die Einfassung entlang der Gebäudefassade begradigt werden. Die Fläche bei den Spielgeräten soll mit einem neuen farbigen EPDM-Belag (Ethylen-Propylen-Dien-(Monomer)-Kautschuk) mit Asphalttragschicht und Begradigung zur Pflasterfläche erneuert werden. Außerdem sind die abgestorbenen und bereits entfernten Bäume (Linden) im Gehwegbereich Wirtgarten und Kanalstraße zu ersetzen und mit geeigneten Baumscheiben abzudecken.

2. Platzgestaltung:

Gemäß dem Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen könnten folgende Vorschläge zur Umgestaltung des Bürgerhausvorplatzes umgesetzt werden:

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgerhausvorplatz soll in Teilen mobil begrünt und mit Gehölzgruppen und Sitzgelegenheiten (mit Holzsitzflächen, vergleichbar an der Bushaltestelle und am Wasserspiel) aufgewertet werden.

Um die große zusammenhängende Fläche bei Veranstaltungen wie bisher uneingeschränkt nutzen zu können, müssen die Einbauten abbau- bzw. versetzbar sein. Eine praktikable Handhabung durch den Bauhof, der den Umbau der Einbauten bei Veranstaltungen durchführen wird, ist v. a. bei der Wahl der Pflanzgefäße (Material und max. Größe), der Gehölze (max. 3,00 m Höhe) sowie der Anzahl der Pflanzgefäße und Gehölze zu berücksichtigen. Dadurch können verschiedene festgelegte Konfigurationen über das Jahr angeordnet werden.

Pflanzgefäße aus Stahl:

Länge/Breite/Höhe 1,5 m x 1,5 m x 1,0 m mit einer ebenen Stahloberfläche (z. B. Cortenstahl oder verzinkt und lackiert), die unterschiedlich konfiguriert, z. B. in Reihe, Quadrat oder Kreis, und mit hölzernen Sitzgelegenheiten seitlich behängt werden können, werden an wechselnden Standorten auf dem Bürgerhausvorplatz aufgestellt, bei Bedarf umgesetzt oder auch komplett abgeräumt, z. B. bei Veranstaltungen.

Pflanzgefäße aus Beton:

kubisch, vergleichbar den bereits vorhandenen Betonpflanzgefäßen, die ebenfalls verschiedentlich konfiguriert und seitlich mit Bänken angebaut werden können. Mögliche Formate: Länge/Breite/Höhe 1,5 m x 1,5 m x 0,7 m oder 1,5 m x 0,80 m x 0,50 m.

Die Bepflanzung soll mit Gehölzen in der Farbpalette rot - womit die Fassadenfarbe aufgegriffen würde - und weiß (z. B. Japanischer Fächerahorn, Felsenbirne, o. ä.) oder klassisch mit Blumen erfolgen.

Dem Gremium werden anhand des Lageplans des Bürgerhausvorplatzes und von Fotos verschiedene Konfigurationsmodelle (Stand 13.2.2019) mit max. 30 Pflanzgefäßen zugestellt. Die Sitzbänke können ebenfalls in verschiedenen Längen und wechselnden Konfigurationen angebracht werden.

Nach Kostenschätzung des Technischen Tiefbauamtes betragen die Kosten für den Ersatz des Terrawaybelages durch Betonpflaster (ca. 650 m²) und der Ersatz der Wassersprudler (Rückbau bzw. Stilllegung der Wasserleitungen) durch eine Hainbuchenhecke ca. 135.000 € brutto, die Kosten für Pflanzgefäße, Bänke und Bepflanzung ca. 95.000,00 € brutto.

Auf der HHSt. 76010.9540 sind 230.000 € brutto für 2019 eingeplant.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dies Gestaltungs- und Möblierungsvorschläge darstellen und hier die Hinweise und Anregungen durch das Gremium aufgenommen werden können.

Nach ausführlicher Diskussion und Erläuterung im Gremium wurde einhellig angeregt, dass weitere Vorschläge zur Gestaltung des „gesamten“

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bürgerhausplatzes durch die erneute Beauftragung von z.B. drei Freianlagenbüros erfolgen sollen. Hierzu sind die Vorschläge vor einer weiteren Entscheidung im Gemeinderat, im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vorzustellen. Ebenso wird seitens des Gremiums eine „Aufrechterhaltung“ der schadhafte Sprudler gewünscht. Diesbezüglich ist die Machbarkeit aufzuzeigen und die dadurch entstehenden Kosten zu ermitteln und dem Gremium vorzustellen.

Unabhängig davon soll der schadhafte Terrawaybelag durch entsprechendes Betonpflaster ersetzt werden. Hier ist der Bereich der Sprudler auszunehmen.

Beschluss: 9 : 0

Der Terrawaybelag wird, bis auf den Bereich des Wirtsgartens durch das Betonpflaster „Padio“ ersetzt.

Die Kosten sind auf der HHSt. 76010.9540 zu verbuchen.

Die Verwaltung wird beauftragt einen beschränkten Architektenwettbewerb zur Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für den Bürgerhausvorplatz durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Bauausschuss dann zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Frau Gemeinderätin Fischer verlässt 21.00 Uhr die Sitzung und kehrt nicht mehr zurück.

AZ 631
Bauamt

568 9

Bauantrag von Herrn Dr. Markus Rauscher zum Neubau eines Dreifamilienhauses an der Ringstraße 16

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Dr. Markus Rauscher vom 18.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 30.01.2019, zum Neubau eines Dreifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, bekannt. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Janson, Feldkirchen, vom 18.01.2019 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28 (605 m²), das sowohl im aktuell rechtskräftigen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Vorab erinnert der Bürgermeister noch an folgende Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss:

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

- vom 28.03.2017, Nr. 383, mit welchem die Fragen des Vorbescheidsantrages von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zur Errichtung eines eigenständigen Rückgebäudes zur studentischen Wohnnutzung an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, vom 01.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, wie folgt beantwortet wurden:
 - Zu Frage 1: Der dargestellte Baukörper mit den Maßen 8,05m Breite, 11,20m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30m mit Firsthöhe 6,75m fügt sich grundsätzlich städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
 - Zu Frage 2: Der dargestellte Baukörper mit den Maßen 8,05m Breite, 11,20m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30m mit Firsthöhe 6,75 m fügt sich grundsätzlich nach dem Maß und der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
 - Zu Frage 3: Der dargestellte Baukörper mit den Maßen 8,05m Breite, 11,20m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30m mit Firsthöhe 6,75m fügt sich grundsätzlich auch nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn er ausschließlich als studentisches Wohnen genutzt wird.
 - Zu Frage 4: Die Errichtung des dargestellten Baukörpers mit den zugehörigen Abstandsflächen ist genehmigungsfähig, wenn die Maßgaben des Art. 6 BayBO eingehalten werden.
 - Zu Frage 5: Die Erhöhung der GFZ von 0,33 auf 0,63 ist im Rahmen des §34 BauGB durch das Landratsamt München zu beurteilen.
 - Die Erschließung des hinteren Gebäudes ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
 - Darüber hinaus wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
 - Dem Antragsteller wird empfohlen, im Vorbescheidsantragsformular den Passus „Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 BayBO“ anzukreuzen.

sowie

- vom 24.04.2018, Nr. 479, mit welchem die Fragen im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zum Neubau eines Zweifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, vom 16.03.2018, wie folgt beantwortet werden:
 - Zu 1: Der vergrößerte Baukörper, erweitert jeweils im Süden und Norden um 2,30m mit einer Gesamtlänge von 15,80m, fügt sich städtebaulich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
 - Zu 2 und 3: Ein Baukörper mit einer einseitigen Erweiterung im Norden und einer Gesamtlänge von ca. 13m fügt sich gemäß

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

bestehender hinterliegender Bebauung in der Umgebungsbebauung städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

- Zu 4: Die geplanten Lichtgräben im Kellergeschoss mit einer Breite von 1/3 der Hausbreite und einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,0m sind zu überdimensioniert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einer Wohnnutzung im Kellergeschoss nicht zugestimmt wird.
- Zu 5: Die Anordnung der Stellplätze 5 und 6 gemäß Skizze vom 16.03.2018 ist nicht genehmigungsfähig. Diese sind an anderer Stelle zu situieren, so dass eine Rückstoßfläche auf dem Grundstück möglich ist und weniger öffentliche Stellplätze im Straßenraum entfallen.
- Die Erschließung des hinterliegenden Gebäudes ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

Der Antragsteller plant nun im hinteren Grundstücksteil die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit den Erdgeschoss-Maßen Länge 13,50m x 8,05m x Höhe 6,76 m (First) bzw. 5,30m (Traufe). Das Dach ist als Walmdach mit einer Dachneigung von 20° geplant. Das Gebäude umfasst 3 Wohneinheiten, davon je eine im Kellergeschoss (ca. 82m² Wohnfläche), eine im Erdgeschoss (ca. 83m²) sowie im Dachgeschoss (ca. 67m²). Das Kellergeschoss soll durch 5 übergroße Lichtgruben sowie zwei kleinere Lichtschächte belichtet werden. Die Erdgeschosswohnung erhält zudem eine südliche Terrasse von ca. 18,5m². Im Dachgeschoss tritt die Decke des Erdgeschosses um ca. 2,30m Richtung Norden heraus, dies ist im Grundrissplan (Dachgeschoss) jedoch nicht ersichtlich.

Gemäß Berechnungen des Planfertigers Janson, Stand 18.01.2019, werden mit vorgelegter Planung eine GRZ von 0,34 sowie eine GFZ von 0,86 (jeweils inkl. Bestandsgebäude im vorderen Grundstücksteil) erreicht.

Gemäß Stellplatzberechnung des Planfertigers Janson, Feldkirchen, Stand 18.01.2019, werden für die 3 Wohneinheiten > 60m² inkl. Besucherstellplätzen insgesamt 7 Stellplätze errichtet. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring. Alle KFZ-Stellplätze werden im vorderen Grundstücksbereich nachgewiesen, davon 2 in einer 1963 beantragten Doppelgarage, 2 offene Stellplätze davor (den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet), sowie weitere 3 Stellplätze entlang der Siedlerstraße. Die Stellplätze in der bestehenden Doppelgarage können für das geplante Dreifamilienhaus hergenommen werden, da das Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren nach Angaben des Antragstellers ohne Stellplätze genehmigt wurde. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde auf Wunsch des Antragstellers durch die Gemeinde Unterföhring durchgeführt. Die Schreiben der Nachbarn Ebner (Ringstraße 18) vom 16.02.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.02.2019, sowie Krieger (Ringstraße 14) vom 20.02.2019,

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

eingegangen per E-Mail am 21.02.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern in der heutigen Sitzung als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Dr. Markus Rauscher vom 18.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 30.01.2019, zum Neubau eines Dreifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, inkl. den entsprechenden Planzeichnungen des Ingenieurbüros Janson, Feldkirchen, vom 18.01.2019, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Auf das Einfügegebot nach §34BauGB wird verwiesen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Einer Wohnnutzung im Keller (Wohneinheit 1) wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Der Errichtung der 5 übergroßen Lichtgruben inkl. den entsprechenden Abgrabungen bzw. Abböschungen wird nicht zugestimmt.
- Die Anordnung der 3 Stellplätze entlang der Siedlerstraße ist zu überprüfen und hier die uneingeschränkte Nutzung bei Vollbelegung (vor allem hinsichtlich der hintergelegenen Stellplätze vor und in der Garage) nachzuweisen.
- Dass für das Bestandsgebäude im vorderen Grundstücksbereich keine Stellplätze nachzuweisen sind, ist am Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bestätigen.
- Die Erhöhung der GFZ von 0,33 auf inzwischen 0,86 wird seitens der Gemeinde als sehr kritisch angesehen und ist im Rahmen des §34 BauGB durch das Landratsamt München zu beurteilen.
- Die Erschließung des hinteren Gebäudes ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.
- Die Schreiben der Nachbarn Ebner (Ringstraße 18) vom 16.02.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.02.2019, sowie Krieger (Ringstraße 14) vom 20.02.2019, eingegangen per E-Mail am 21.02.2019, werden mit den Bauantragsunterlagen dem Landratsamt München zur vorgelegt.

AZ 6024
Bauamt

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

569 9

Bauantrag von Frau Hui Xu, Herrn Yichao Chu und Herrn Peng Cheng zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Münchner Straße 25; Austauschpläne bzgl. Stellplätzen

Der Vorsitzende erinnert vorab an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018, Nr. 538, mit welchem das Gremium mit 0:9 folgenden Beschluss gefasst hat:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Frau Hui Xu, Herrn Yichao Chu und Herrn Peng Cheng vom 25.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 30.10.2018, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Münchner Straße 25 inkl. Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, inkl. Planzeichnungen des Architekten Herrn Tobias Köhler, München, Stand 25.10.2018, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) vorzunehmen.
- Der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird zugestimmt, wenn auch das Landratsamt München sowie der betroffene Grundstückseigentümer von Fl. Nr. 1201 einer entsprechenden Abweichung zustimmt.
- Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind für das Bauvorhaben im vorgelegten Maße 13 KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechende Situierung der noch ausstehenden Stellplätze ist im Vorfeld mit der Verwaltung abzustimmen.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO wird verwiesen.

Nachdem dieser Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.

Der Bauantrag wurde auf Bitten der Antragsteller trotz negativer Stellungnahme der Gemeinde an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet, wo er bis dato technisch ungeprüft liegt.

Der Vorsitzende gibt nun bekannt, dass am 15.01.2019 Austauschpläne des Architekten Herrn Tobias Köhler, München, Stand 10.01.2019, bzgl. der Stellplätze bei der Gemeinde eingereicht wurden.

Mit Bauantrag aus 2018 wurden für die 6 Wohneinheiten > 60m² auf dem Grundstück sieben Stellplätze, davon sechs in einer Duplex-Garage sowie ein oberirdischer Stellplatz südlich des Gebäudes, nachgewiesen. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring müssen für Wohnungen größer als 60² je zwei Stellplätze zzgl. 10% Besucherstellplätze, somit insgesamt 13 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Mit vorliegenden Plänen werden 13 KFZ-Stellplätze, davon 12 als 6 Duplex-Stellplätzen in einer Tiefgarage, sowie

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ein oberirdischer Stellplatz an der Münchner Straße nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Auto-Lift.

Weiter wurden auf den vorliegenden Plänen nur einige Vermaßungen und Höhenkoten ergänzt und keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Änderungspläne des Architekten Herrn Tobias Köhler, München, Stand 10.01.2019, zum Bauantrag von Frau Hui Xu, Herrn Yichao Chu und Herrn Peng Cheng vom 25.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 30.10.2018, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Münchner Straße 25 zur Kenntnis. Trotz Ausweisung von nunmehr insgesamt 13 KFZ-Stellplätzen, kann dem Bauvorhaben weiterhin nicht zugestimmt werden, die geplante Bebauung erscheint zu massiv. Der Beschluss des Bauausschusses vom 27.11.2018, Nr. 538, bleibt vollumfänglich aufrecht erhalten.

AZ 6024
Bauamt

570 9

Formlose Anfrage von Frau Katrin und Herrn Dr.-Ing. Fabian Hellmundt zum Bau einer Doppelhaushälfte an der Aschheimer Straße 24

Der Vorsitzende gibt die Formlose Anfrage von Frau Katrin und Herrn Dr.-Ing. Fabian Hellmundt vom 04.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 08.01.2019, zum Bau einer Doppelhaushälfte an der Aschheimer Straße 24 bekannt. Planunterlagen wurden nicht eingereicht.

Für das Grundstück an der Aschheimer Straße 24, Fl. Nr. 557/9 (498m²), welches sowohl im aktuellen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 8 aus 1952/1953.

Die Antragsteller planen den Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und deren Neubau und Vergrößerung. Dabei soll die Firstrichtung (aktuell Ost-West-Ausrichtung) entsprechend der Bestandsbauten an der Aschheimer Straße 20 und 26 gedreht werden (neu: Nord-Süd-Ausrichtung). Darüber hinaus soll die im Bebauungsplan festgesetzte Vorgartenlinie von 7m um 1m auf 6m verlegt werden und somit laut Antragsteller den Bestandsgebäuden an der Aschheimer Straße 18 bis 26 angepasst werden. Die Kellerräume sollen ausschließlich zu typischen Kellerzwecken (Hauswirtschaftsraum, Heizungs- und Technikraum, Werkstatt/Hobbyraum) genutzt werden. Das Dachgeschoss (2. OG) soll zu Lagerungszwecken genutzt werden. Im Bereich des Vorgartens würde eine Garage errichtet, welche vom Hauptbaukörper ca. 3m bis 3,5m in den Vorgarten verlaufen soll.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die versiegelte Fläche wird voraussichtlich 155 m² durch den Hauptbaukörper sowie 30 - 35 m² durch die Nebenbauten betragen. Die Wohnfläche der neuen Bebauung wird voraussichtlich 230 m² durch den selbstgenutzten Wohnraum betragen. Die Giebelhöhe wird voraussichtlich 13m betragen.

Trotz gleichzeitigem Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück der Doppelhaushälfte (Aschheimer Straße 24a) entstünde eine vorübergehend abweichende Bebauung ab der Nordkante des zu erhaltenden Anbaus der Aschheimer Straße 24a. Hierbei bleibt laut Antragsteller eine symmetrisch stimmige Ansicht des Doppelhauses von der Aschheimer Straße (Nordseite) aus und somit der Doppelhauscharakter gewahrt. Darüber hinaus gehende zukünftige Bauvorhaben auf dem Grundstück 24a werden sich am Gesamtbild des Doppelhauses und somit an der Bebauung des Grundstücks orientieren.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Formlose Anfrage von Frau Katrin und Herrn Dr.-Ing. Fabian Hellmundt vom 04.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 08.01.2019, zum Bau einer Doppelhaushälfte an der Aschheimer Straße 24 zur Kenntnis und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Die geplante Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans Nr. 8. Hier wäre eine entsprechende Befreiung zu beantragen.
- Zur Verringerung der Vorgartenlinie auf 6m statt der im Bebauungsplan festgesetzten 7m müsste ebenfalls ein entsprechender Befreiungsantrag gestellt werden.
- Gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans Nr. 8 darf die Zahl der Stockwerke über der Kellerdecke 1 Vollgeschoss nicht übersteigen. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 48° und 52° vorzusehen. Eventuell notwendige Befreiungen sind entsprechend zu beantragen.
- Bzgl. KFZ-Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring verwiesen.
- Zur weiteren Beurteilung der geplanten Bebauung sind dem Bauausschuss konkrete Pläne vorzulegen.
- Die Verwaltung empfiehlt den Antragstellern einen gemeinsamen, mindestens aber einen mit den Eigentümern der Aschheimer Straße 24a, Fl. Nr. 557/44, abgestimmten, Bauantrag einzureichen.

AZ 6024
Bauamt

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

571

Bekanntgaben / Anfragen

Gewerbegebiet Unterföhring, Nachträgliche Errichtung von Parkuhren im öffentlichen Straßenraum, Sachstand

In der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.09.2018 fragte Frau Gemeinderätin Schödl, ob im Gewerbegebiet nach Inbetriebnahme der Tiefgarage sowie der Parkgaragen im Gewerbegebiet nachträglich Parkuhren installiert werden können.

Diesbezüglich wurde durch die Verwaltung beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum eine Anfrage zur Prüfung gestellt.

Zwischenzeitlich liegt die Stellungnahme des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum vom 30.01.2019 vor. Der Vorsitzende gibt die Stellungnahme vom 30.01.2019 bekannt.

Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen wie z.B. zeitliche und räumliche Parkbeschränkungen oder die Gebührenerhebung haben ihre Grundlage im Straßenverkehrsrecht (§ 45 Abs. 1 StVO). Sie müssen daher verkehrlich begründet sein. Sie kommen in Frage, wenn sie aus Gründen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs notwendig sind. Dies kann der Fall sein, wenn

- der Parkdruck hoch ist und
- verschiedene Nutzergruppen (z. B. Beschäftigte, Kunden / Besucher und Flughafenparker) um die knappen Stellplätze konkurrieren.

Wenn die Frage, ob parkraumbewirtschaftende Maßnahmen aus Gründen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs notwendig sind, für das Gewerbegebiet Unterföhring bejaht werden kann, also die rechtssatzmäßigen Voraussetzungen vorliegen, so sind diese grundsätzlich möglich.

Aktuell ist die Parkraumsituation im Gewerbegebiet nicht eindeutig zu ermitteln, da das Parkhaus Diesel-, Beta-Straße noch nicht fertiggestellt ist. Erst nach Inbetriebnahme des Parkhauses können valide Aussagen getroffen werden, ob (noch) Parkdruck im öffentlichen Raum besteht.

Ob dies der Fall sein wird, hängt u.E. auch davon ab, ob das Parken im öffentlichen Straßenraum weiterhin gebührenfrei ist oder nicht. Sollte der Stellplatz im öffentlichen Raum gebührenfrei sein, während der Stellplatz in der Parkanlage gebührenpflichtig ist, so ist nicht unwahrscheinlich, dass viele Nutzer Kosten sparen und den gebührenfreien Parkplatz nutzen wollen. Parkdruck und Parksuchverkehr wäre die Folge, die gebührenpflichtige Bewirtschaftung eine mögliche Konsequenz.

Die Erhebung von Parkgebühren ist rechtlich möglich.

Momentan wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Gewerbegebiet ermittelt. Nach Fertigstellung des Parkhauses in der Diesel-/Beta-Straße wird im Anschluss aktuell ermittelt, ob der Parkdruck im öffentlichen Raum nach wie vor besteht und die Voraussetzungen lt. StVO zur Einführung von

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Parkuhren weiterhin vorliegen. Über das Ergebnis werden die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss entsprechend zeitnah informiert.

Anfragen aus der Sitzung am 29.01.2019

Der Vorsitzende erinnert an folgende Anfrage aus der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019:

- Herr Gemeinderat Weingärtner regt an im Sportzentrum eine Pokalvitrine für die Asylbewerber aufzustellen. Der Vorsitzende sichert hier eine schnellstmögliche Umsetzung zu.
 - Die Pokalvitrine wurde zwischenzeitlich aufgestellt und kann entsprechend genutzt werden.

Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zum Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14, Hauszeile 18

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14, Hauszeile 18, vom 29.01.2019, Nr. 554, in Erinnerung, zu dessen Behandlung weitergehende Fragen zur Planung aus der Mitte des Gremiums gestellt wurden.

Die Rückfragen des Ausschusses vom 29.01.2019 beantwortet der Bürgermeister beziehungsweise auf der Einschätzung des Architektenbüros Goergens Miklautz Partner GmbH G+M wie folgt:

Frage 1: „Ist für WE 10 ein Tageslichtbad möglich“

Eine Umplanung wäre möglich, jedoch müsste der Grundriss in weiten Teilen geändert werden. Dies zieht außer der Verschlechterung der Räume auch einen zeitlichen Rückschritt mit sich.

Empfehlung G+M – Beibehaltung des ursprünglichen Grundrisses.

Frage 2: „Können die Balkone in den Geschossen vergrößert werden?“

Eine Änderung wäre nur durch Änderung des Bebauungsplanes sowie Stellung einer Tektur zum Bauantrag möglich. Weiterhin wäre die Gleichwertigkeit zur bestehenden Hauszeile 10 und 15 nicht mehr gegeben. Empfehlung G+M – Beibehaltung der Balkongrößen.

Frage 3: „Werden in den Freianlagen Bäume mit Früchten (Vermeidung Fallobst) vorgesehen?“

Die vorgesehenen Kleinbäume (Zierapfel Evereste) tragen den Fruchtbehang, welcher sehr klein ist, auch im Winter. Mit Nachteilen durch Fallobst ist nicht zu rechnen.

Empfehlung G+M – Beibehaltung des Flächengestaltungsplanes.

51. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Frage 4: „Können die Stellplätze der Tiefgarage um 0,50 m (z. B. wegen SUV) verlängert werden?“

Rein bautechnisch wäre eine Verlängerung möglich, jedoch ist der Bauraum begrenzt. Die Genehmigung durch die Förderstelle ist in Bezug auf den Anspruch bei geförderten Wohnungen fraglich.

Empfehlung G+M – Beibehaltung der Stellplatzgröße. Evtl. extra lange Stellplätze im Bereich der Carports.

Die detaillierten Anmerkungen können in der Anlage nachgelesen werden.

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 22:15 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt