

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

Sitzungstag:

Dienstag, 26.03.2019

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: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Gisela Fischer Jutta Schödl Philipp Schwarz Simone Spratter Thomas Weingärtner Josef Ebert | | |
| | | |

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

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

572 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

573 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 21.02.2019 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee: Auftragsvergaben für das Gewerk Brandschutz (Sprinklerzentralenausrüstung, Feuermeldezentrale, gesamter Leitungsbau), Nr. G367:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung HLS, Ingenieurbüro Scholz GmbH & Co.KG vom 11.02.2019, sowie des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure, ebenfalls vom 11.02.2019, und stimmt der Beauftragung der Firma Caverion Deutschland GmbH, 80992 München, mit Angebot vom 28.01.2019 zu einer Auftragssumme von 2.017.889,25 € netto, 2.401.288,21 € brutto (inkl. Wartung) für das Gewerk Brandschutz (Sprinklerzentralenausrüstung, Feuermeldezentrale, gesamter Leitungsbau) für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten in Höhe von 2.356.157,46 € brutto für das Gewerk Brandschutz 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%

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die anteiligen Wartungskosten in Höhe von 45.130,75 € brutto während der Gewährleistung von 5 Jahren sollen über einen eigenen Vertrag auch bei Firma Caverion Deutschland GmbH beauftragt und ab Fertigstellung 2020 wie folgt verbucht werden:

HHSt. 23010.5020 (Gebäudeunterhalt Gymnasium): 65,89%

HHSt. 46431.9420 (Gebäudeunterhalt Hort): 10,43%

HHSt. 21120.9420 (Gebäudeunterhalt Grundschule/MIB): 23,68%

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk Heizung/Kälte, Nr. G368:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung HLS, Ingenieurbüro Scholz GmbH & Co.KG vom 11.02.2019, sowie des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure, ebenfalls vom 11.02.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Weigerstorfer GmbH, 94078 Freyung, mit Angebot vom 25.01.2019 zu einer Auftragssumme von 1.537.490,23 € netto, 1.829.613,37 € brutto (inkl. Wartung) für das Gewerk Heizung/Kälte für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten in Höhe von 1.802.838,37 € brutto für das Gewerk Heizung/Kälte 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%

Die anteiligen Wartungskosten in Höhe von 26.775,00 € brutto während der Gewährleistung von 5 Jahren sollen über einen eigenen Vertrag auch bei Firma Weigerstorfer GmbH, 94078 Freyung, beauftragt und ab Fertigstellung 2020 wie folgt verbucht werden:

HHSt. 23010.5020 (Gebäudeunterhalt Gymnasium): 65,89%

HHSt. 46431.9420 (Gebäudeunterhalt Hort): 10,43%

HHSt. 21120.9420 (Gebäudeunterhalt Grundschule/MIB): 23,68%

Straßensanierungen/Straßenunterhalt für öffentliche Flächen 2019/2021; Auftragsvergabe für Kleinbaustellen im gesamten Gemeindegebiet, Nr. G370:

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, der Firma Schelle, als wirtschaftlichsten Bieter, mit einer Auftragssumme von 252.545,22 € brutto (126.272,61 € brutto pro Jahr) lt. Angebot vom 12.02.2019 den Auftrag für die Kleinbaustellen im Straßenbereich für zwei Jahre zu erteilen. Der Vertrag läuft vom 01.04.2019 bis 31.03.2021.

Die Kosten für die Maßnahmen sind unter der HHSt. 63000.5110 zu verbuchen. Haushaltsmittel sind für 2019 vorgesehen und für 2020/2021 einzustellen.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Bekanntgaben / Anfragen - Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Farbkonzept, NR. G371:

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018, Nr. 472, mit welchem u.a. für die Pfosten-Riegel-Fassade innen „Holz, Ahorn, canadisch“ festgelegt wurde.

Der Bürgermeister erklärt, dass es bei kanadischem Ahorn zu Lieferschwierigkeiten gekommen ist (mind. 20 Wochen Bauverzögerung) und man daher folgende Änderungen in 2018 der Materialität vorgenommen und seitens der Planer beauftragt werden musste:

Pfosten-Riegel-Fassade innen: Fichte Brettschichtholz

Brüstungsblende und vertikale Seitenelemente: europäischer Ahorn

Echtholzfurnier.

Dies wird in einer der kommenden Sitzungen des Bauausschusses erörtert werden.

AZ 024

Bauamt

574 9

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Vorstellung der geplanten Sternwarte und Erläuterung des Farbkonzeptes

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass der Bauausschuss mit Sitzung vom 28.11.2017, Nr. 427, sowie der Gemeinderat mit Beschluss vom 14.12.2017, Nr. 652, mit der Entwurfsplanung und Kostenberechnung u. a. auch der Errichtung einer Sternwarte zugestimmt hatte.

In der heutigen Sitzung ist Herr Felix, Felix + Jonas Architekten, München, anwesend, stellt die Varianten für die Sternwarte vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Die Gegenüberstellungen der beiden Sternwarten-Varianten „Sternwarte rotierende Kuppel“ (ca. 91.000 € brutto) und „Sternwarte Astroshell Clamshell“ (ca. 75.000 € brutto) der Felix + Jonas Architekten, Stand jeweils 12.03.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

In der Kostenberechnung vom 28.11.2017, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2017, sind für die Sternwarte 60.000 € brutto vorgesehen. Herr Felix stellt die Kosten für beide Sternwarten-Varianten vor.

Die Sternwarte ist dem Bauteil „Gymnasium“ zugeordnet, die Nutzung sowie die Nutzergruppen sind in vorheriger Abstimmung mit der Schulleitung möglich.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende erinnert auch an den Beschluss des Gremiums vom 24.04.2018, Nr. 472, mit welchem Festlegungen zum Material- und Farbkonzept getroffen wurden, u. a. für die Pfosten-Riegel-Fassade innen „Holz, Ahorn, canadisch“.

Mit Bekanntgabe in der Sitzung am 21.02.2019 wurde dem Gremium erläutert, dass es bei kanadischem Ahorn zu Lieferschwierigkeiten gekommen ist (mind. 20 Wochen Bauverzögerung) und man daher in 2018 folgende Änderungen der Materialität vorgenommen und seitens der Planer beauftragt hat:
Pfosten-Riegel-Fassade innen: Fichte Brettschichtholz
Brüstungsblende und vertikale Seitenelemente: europäischer Ahorn
Echtholzfurnier.

Außerdem wurde angekündigt, dass auch das Farbkonzept bzgl. der Fassadengestaltung zum Schulcampus in einer der kommenden Sitzungen erörtert wird.

Die Übersicht der Fassade mit Materialitäten wurde dem Gremium zugestellt und durch Herrn Felix dargelegt.

Zudem erläutert Herr Durner in der heutigen Sitzung das pädagogische Konzept zum Thema Sternwarte und Astrologie und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Gegenüberstellungen zu den beiden Sternwarten-Varianten „Sternwarte rotierende Kuppel“ und „Sternwarte Astroshell Clamshell“ der Felix + Jonas Architekten, Stand jeweils 12.03.2019, sowie die Ausführungen von Herrn Felix, Felix + Jonas Architekten, München, und Herrn Durner, LRA München, zur Kenntnis und stimmt der Ausführung der Variante

„Sternwarte Astroshell Clamshell“ mit Kosten in Höhe von ca. 75.000 € brutto zu.

Die Kosten sind ausschließlich unter HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium) zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

575 9

Antrag der Evang.-Luth. Gesamtkirchengemeinde München auf Nutzungsänderung der Dachräume sowie Einbau Fluchttür und Außentreppe für die Evang.-Luth. Rafaelkirche an der St.-Florian-Str. 3

Der Vorsitzende gibt den Antrag der Evang.-Luth. Gesamtkirchengemeinde München vom 09.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 22.02.2019 und 04.03.2019, zur Nutzungsänderung der Dachräume sowie Einbau Fluchttür und Außentreppe bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Musil, München, mit Stand Dezember 2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück St.-Florian-Str. 3, Fl.Nr. 186/22 (1.562m²), welches sowohl im aktuell rechtswirksamen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Baufläche für den Gemeinbedarf -Kirche- dargestellt ist, besteht kein Bebauungsplan.

Gem. Nutzungsbeschreibung sollen die ehemaligen Speicherräume zukünftig als Büro für den Diakon (27,60 m²) und als Gymnastikräume (Yoga, Rückbildung, Eltern-Kind-Gruppe insgesamt 15-20 Personen, 69,53 m²) genutzt werden.

Alle anderen Nutzungen bleiben unverändert:

Gottesdienst am Sonntag Vormittag

Keine zeitgleichen Veranstaltungen in den anderen Räumen. Dort finden Bibelkreis, Musikgarten (6 Mütter mit Kindern), Kreise und Veranstaltungen mit max. 20 Personen an 3-4 Tagen in der Woche statt.

Sollte die Maßnahme geschossflächenrelevant (Vollgeschoss) sein, wird dies im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt München geprüft.

Im Bestand sind 6 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Es wird lt. Handeintrag vom 22.02.2019 in der Nutzungsbeschreibung ein zusätzlicher Stellplatz für die Büronutzung errichtet. Dieser wurde in der Baubeschreibung unter Punkt 6. nicht in Übereinstimmung gebracht und ist im weiteren Verfahren zu aktualisieren.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde seitens des Bauherrn durchgeführt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag der Evang.-Luth. Gesamtkirchengemeinde München vom 09.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 22.02.2019 und 04.03.2019, mit Bauvorlagen des Architekten Musil, München, Stand Dezember 2018, zur Nutzungsänderung der Dachräume sowie Einbau Fluchttür und Außentreppe für die Evang.-Luth. Rafaelkirche an der St.-Florian-Str. 3, Fl.Nr. 186/22, wird zugestimmt.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Hinweis an das Landratsamt:

Der durch Handeintrag vom 22.02.2019 in der Nutzungsbeschreibung ergänzte zusätzliche Stellplatz für die Büronutzung ist in der Baubeschreibung unter Punkt 6. in Übereinstimmung zu bringen.

AZ 6024
Bauamt

576 9

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, der Firma SF Sportcars GmbH zur Errichtung einer Stahlbetonwand an der Beta-Straße 25

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, der Firma SF Sportcars GmbH, Unterföhring, zur Errichtung einer Stahlbetonwand an der Beta-Straße 25, Fl. Nrn. 231/3 und 231/10, vom 14.12.2018, bekannt. Die Planzeichnung des Architekturbüros KFK Architekten Keil Friedrich Kirnberger Part mbB, München, vom 31.01.2019, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 231/3 (1.545m²), und 231/10 (455m²), die im aktuellen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer L-förmigen Stahlbetonwand an der Zufahrt zum Grundstück sowie mit einer Länge von 17,00 m an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Stahlbetonwand soll mit einer Höhe von 1,80 m ausgeführt werden. Grund hierfür ist das dreimalige Einbrechen auf dem Grundstück bei denen der Zaun demontiert bzw. aufgebrochen wurde und vor allem die vermehrten Schäden an den Fahrzeugen im vorderen, nicht geschlossenen, Bereich.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 74/05 sind Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der roten Baulinien als transparente, sockellose und begrünte Metallgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Toranlagen sind in die Einfriedung höhengleich und mit abgestimmter Farb- und Materialwahl zu integrieren. Der Bürgermeister gibt die Stellungnahme des Architekturbüros Goergens und Miklautz Partner GmbH, München, vom 01.02.2019, bekannt, nach der das Vorhaben grundsätzlich vertretbar erscheint. Noch plausibler wäre es aber, die Mauer noch etwas zu kürzen und auf die Baukörpertiefe zu beziehen. Sie wäre dann quasi Bestandteil des Hauptbaukörpers.

Beschluss: 9 : 0

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, der Firma SF Sportcars GmbH, Unterföhring, zur Errichtung einer Stahlbetonwand mit einer Höhe von 1,80 m an der Beta-Straße 25, Fl. Nrn. 231/3 und 231/10, vom 14.12.2018, wird zugestimmt.

AZ 611
Bauamt

577 9

Anhörung zur Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt München zum Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a

Der Vorsitzende erinnert vorab an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.07.2018, Nr. 509, mit welchem das Gremium dem Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a, Fl. Nr. 548/6, vom 12.06.2018, aus folgenden wesentlichen Gründen nicht zugestimmt hatte:

Die nördliche Nachbarsituation zum Biergarten und die geplante unmittelbare Anordnung der oberirdischen Stellplätze werden als Konfliktpunkte gesehen. Die Auswirkungen der Immissionen wurden möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt, vor allem hinsichtlich der geplanten Schlaf- und Aufenthaltsräume des Antragstellers, die in nördliche Richtung (Richtung Biergarten) situiert wurden.

Schallschutz und Blendschutzthematik scheinen nicht ausreichend berücksichtigt worden zu sein.

Die Geruchsentwicklung der im Norden situierten Müllhäuschen (Richtung Biergarten) kann zu Konflikten führen.

Die vorliegende Bebauung erscheint zu massiv, da im rückwertigen Bereich (Birkenstraße) kleinteiligere Bebauung vorliegt.

Die Freiflächenplanungen sind zu überarbeiten um die Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer entsprechend zu gestalten.

Insgesamt erscheint es, dass die Nachbarbelange nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Der Bauantrag wurde auf Wunsch der Antragsteller dennoch zur weiteren Beurteilung an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet.

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 11.03.2019, eingegangen bei der Gemeinde per E-Mail sowie postalisch am 12.03.2019, wird erklärt, dass nach Prüfung des Vorhabens festgestellt wurde, dass sich das beantragte Mehrfamilienhaus in die Umgebungsbebauung einfügt. Das Schreiben wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt und wird verlesen.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Im Ergebnis wird der beantragte Neubau des Mehrfamilienhauses seitens Landratsamt als genehmigungsfähig angesehen.

Die Gemeinde wird gebeten bis spätestens 19.04.2019 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte die Gemeinde Unterföhring das gemeindliche Einvernehmen erneut rechtswidrig verweigern, beabsichtigt das Landratsamt München das Einvernehmen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO zu ersetzen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes München vom 11.03.2019, eingegangen bei der Gemeinde per E-Mail sowie postalisch am 12.03.2019 zur Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO zum Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a zur Kenntnis, erklärt jedoch, dass die Beschlusslage des Bauausschusses vom 24.07.2018, Nr. 509, unverändert aufrecht erhalten bleibt.

Darüber hinaus weist das Gremium auf die zwingende Beibehaltung der bestehenden Bushaltestelle an diesem Standort hin.
Für die geplante Zufahrt von der Münchner Straße müsste das bestehende Bushäuschen versetzt werden. Einer Versetzung des Standortes wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Das Landratsamt München wird um Prüfung nachstehender Punkte gebeten:
Abstandsflächen

Den Planunterlagen ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob die angegebenen Höhenpunkte vom natürlichen (Bestands-)Gelände aus gemessen wurden oder ob der Bauwerber Abgrabungen oder Aufschüttungen plant.

Höhenpunkte

Von wo wird der Bezugspunkt genommen.

Naturschutzbelange

z.B. Baumaltbestand auf dem Grundstück

AZ 6024

Bauamt

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

578

9

Bebauungsplan Nr. 88/18 „Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage an der Jahnstraße und westlich des Etzweges“; Billigung des Vorentwurfs sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bürgermeister erläutert den bisherigen Sachstand und bringt in Erinnerung, dass in der Gemeinderatssitzung am 12.04.2018 mit Beschluss Nr. 714 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88/18 „Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage an der Jahnstraße und westlich des Etzweges“ beschlossen wurde. Dieser umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88/18 „Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage an der Jahnstraße und westlich des Etzweges“ (Planzeichnung mit Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) der Architekten und Stadtplaner von Angerer, Konrad, Fischer und Urbaniak, Germering, und der Landschaftsarchitekten Tietz & Partner GmbH, München, in der Fassung vom 26.03.2019, wird dem Gremium zur Verfügung gestellt und in der Sitzung erläutert.

Auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Planungsziele wurde von den beauftragten Planungsbüros der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88/18 erarbeitet.

Kurzübersicht der Planungsinhalte des Bebauungsplanvorentwurfes:

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf
-öffentlicher Feststadl- festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Für den geplanten Feststadl werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dazu zählen eine max. zulässige Grundfläche von 1.100m², eine max. zulässige Wandhöhe von 4,00m, eine max. zulässige Firsthöhe von 7,50m und ein zu errichtendes Satteldach mit einer max. Dachneigung von 15°.

Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Feststadls erfolgt über die Jahnstraße bzw. die ZDF-Straße zur westlich angrenzenden Tiefgarage, in der die gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlichen 31 Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Etzweg als öffentlicher Feldweg dient lediglich für Anlieferungs-, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes getroffen, die die Einbindung des Feststadls in die umgebende Landschaft sicherstellen.

Ausgleichsflächen

Aufgrund des Eingriffs durch die Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf von 2.246m². Dieser wird auf den Grundstücken Fl.Nrn. 680 und 691 nachgewiesen. Beide Flächen wurden bereits als vorgezogene Maßnahmen erstellt.

Immissionsschutz

Es ist eine noch zu beauftragende Schalltechnische Untersuchung erforderlich, die die Verträglichkeit der geplanten Veranstaltungen, u.U. auch in Zusammenhang mit der Nutzung der benachbarten Tiefgarage, untersucht.

Beschluss: 6 : 3

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88/18 „Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage an der Jahnstraße und westlich des Etzweges“ der Architekten und Stadtplaner von Angerer, Konrad, Fischer und Urbaniak, Germering, und der Landschaftsarchitekten Tietz & Partner GmbH, München, in der Fassung vom 26.03.2019 wird gebilligt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen. Anschließend ist der entsprechende Beschluss durch den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss zu fassen.

AZ 6102
Bauamt

579 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 17.12.2018 nach §§ 13a und 30 BauGB, lag in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 28.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Best Western Hotel The K
- MHL Markt KG

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 28.02.2019 mit folgendem Einspruch wird bekannt gegeben:

Die sterile, unstrukturierte und graue, riesige Lochblechfassade mit 115 m Länge und 15 m Höhe stellt innerhalb des hochwertigen Gewerbeparks keine gute Lösung dar. Eine begrünte Fassade, siehe ehemaliges Swiss-RE Gebäude / jetzt Allianz, ist aus folgenden Gründen zu bevorzugen:

Da diese angesprochene sterile, unstrukturierte und graue Lochblechfassade ein markantes Bauwerk, nur ca. 15 m neben dem Hotelkomplex auf der Nordseite darstellt und mit seinen ca. 15 Metern Höhe bis in den 4. Stock des Hotels reichen wird, wurde eine Gästenumfrage zu diesem Thema gestartet. Das Ergebnis war eindeutig und auch nachvollziehbar: Die Gäste fühlen sich von einer grauen Blechwand vor Ihrem Fenster gestört. Viele Gäste sagen, der Grund der Buchung ist natürlich zuerst die Nähe zu den Firmen, aber auch die relativ freie, grüne Lage ringsum. Im Hinblick auf diese Gästenumfrage ist ein Rückgang der Buchungen zu befürchten. Als Geschäftsführerin eines mittelständigen Unternehmens mit ca. 16 Mitarbeitern droht eine finanzielle Belastung, die als Konsequenz womöglich eine Ausstellung von Mitarbeitern nach sich ziehen wird. Die bereits bestehende und in der Zukunft fortschreitende Versiegelung des Gewerbegebietes ist in der Metropolregion München nicht aufzuhalten. Man kann aber Ausgleich schaffen. Somit wird eine Begrünung der Fassade der heimischen Flora und Fauna helfen, die Artenvielfalt unterstützen und womöglich auch fördern. Siehe Volksbegehren: Rettet die Bienen. Zusätzlich trägt man mit einer Begrünung allgemein zur Verbesserung der Luftqualität im Gewerbegebiet bei.

Unabhängig von der Begrünung wird die Einfahrt in die Parkgarage mit 550 Stellplätzen über die Dieselstraße als nicht optimal angesehen. Nach den Erfahrungswerten als Nachbar ist bereits jetzt schon der Kreisel Dieselstraße / Mitterfeldallee bis zur Grenze ausgelastet. Im Gegensatz zum Kreisel Beta-Straße / Mitterfeldallee, der eine Überlastung bis heute nicht zeigt. Im Hinblick auf die gerade im Bau befindliche Schule mit Ihren Lehren und 2.000 Schülern und einem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen, wird ein Kollabieren des Kreisels Dieselstraße / Mitterfeldallee die Folge sein. Aus dem oben genannten Grund ist die Einfahrt in die Parkgarage mit 550 Stellplätzen an der Betastraße erforderlich.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die geplante Blechfassade bewirkt zusätzlich eine Reflektion des Motorlärms der großen EDEKA LKW's am Morgen bei der Anlieferung. Hotelgäste haben durch den Schall eine zusätzliche Lärmbelästigung.

Auch eine Lichtreflektion an die Hotelfassade in die Gästezimmer wird befürchtet – Gäste werden während ihres Aufenthalts in den Zimmern möglicherweise unangenehm geblendet.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.) 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.

Zu 2.) Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planungen zum Parkhaus sehen jeweils Ein- und Ausfahrten an der Diesel- und an der Betastraße vor. In der Analyse der heutigen Zu- und Ausfahrten zu den bestehenden oberirdischen Stellplätzen (Verkehrszählung 30.01.2018) wurde ermittelt, dass sich heute im Gesamttagesverkehr die Zu- und Ausfahrten im Verhältnis von ca. 2/5 zu 3/5 auf Diesel- und Beta-Straße verteilen. Zu den Spitzenstunden ist der Anteil der Einfahrten von der Beta-Straße mit ca. 2/3 noch höher als zu den restlichen Zeiten. Das spiegelt die Anfahrtsrouten bzw. Herkünfte der Beschäftigten wieder, die zu ca. 2/3 vom Kreisel M3 ins Gewerbegebiet fahren. Diese Verteilung 1/3 Dieselstraße und 2/3 Beta-Straße auf die auch künftigen beiden Zufahrtsmöglichkeiten wurde auch für die Prognosen unterstellt. In der Verkehrsuntersuchung (Gutachten PSLV vom 22.03.2018) wurde im Kapitel 5.1 der Nachweis erbracht, dass die „Einmündung an der Dieselstraße ... heute und auch im Prognosefall 2035 ohne zusätzliche Abbiegespuren oder Ausbauten auf der Dieselstraße gut leistungsfähig wäre, wenn es durch die künftige Schrankenanlage zu keinen zusätzlichen Rückstaus auf der Dieselstraße kommt.“ Es wurde nachgewiesen, dass die an der Zufahrt Dieselstraße geplanten zwei parallelen Fahrgassen und Rückstaubereiche für 2x4 Pkw ausreichend bemessen sind, um die maximal angesetzten 220 Pkw/Stunde (theoretische Bemessungsgröße) an zwei Schrankenanlagen – eine mit Transponder-

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Chipkarten-Leser als Kontrollmedium nur für Mietparker und eine zweite mit zwei Systemen (Transponder-Chipkarten-Leser + Ausgabe von Chipkarten-Tickets für Gelegenheitsparker gemäß Variante B im Kapitel 5.2) – leistungsfähig abzufertigen sind. Insgesamt werden für die Zufahrt von der Dieselstraße nur maximal ca. 100 zufahrende Pkw/ Stunde prognostiziert. Rückstaus zum Nachbargrundstück bzw. Kreisel sind nicht zu erwarten. Die maximale zusätzliche Verkehrsbelastung in der Dieselstraße gegenüber 2018 liegt bei ca. 50 Pkw-Zufahrten/Stunde morgens, die ggf. den Kreisel Dieselstraße/ Betastraße zusätzlich belasten könnten. Das entspricht einer Zunahme von max. 3% bezogen auf die Bestandsbelastungen. Diese geringen Zunahmen liegen innerhalb von normalen werktäglichen Schwankungen der Verkehrsbelastungen. Außerdem wurde in der Verkehrsuntersuchung der Verkehr der zusätzlichen Stellplätze, die durch den Bau des Parkhauses auf dem Grundstück geschaffen werden, als Neuverkehr angesetzt, obwohl es zukünftig durch das Parkhaus zu einer Neuordnung des Parkens im gesamten Umfeld (GE Südteil) und damit zum Entfall des heutigen Parksuchverkehrs, der auch den Kreisel Dieselstraße / Mitterfeldallee belastet, kommen wird. Der Vorschlag einer Zufahrt zum Gelände von der Beta-Straße ist in den Planungen berücksichtigt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.) Es wird vorgetragen, dass durch mögliche Reflexionen an der Lochblechfassade bzw. dem geschlossenen Teil der Südfassade der Parkgarage eine wesentliche Pegelerhöhung durch Lkw-Vorbeifahrten zur Anlieferung des Edeka Marktes auftreten. Nach Aussagen der planenden Firma des Parkhauses (Huber Integral Bau GmbH) wird dem geschlossenen Teil der Fassade auch die an der übrigen Fassade geplante Lochblechkonstruktion vorgesetzt, so dass die Fassade weiterhin als strukturiert angesehen werden kann. Es ergeben sich bei einer Reflexion an der vorgesehenen Fassade 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). Würde man dennoch eine reflektierende Fassade der Parkgarage ansetzen, so ergäbe sich im Bereich des Erdgeschosses eine Geräuschbelastung von bis zu 50 dB(A) und im obersten Geschoss von bis zu 45 dB(A). In jedem Fall wird jedoch der Immissionsrichtwert von Gewerbegebieten deutlich unterschritten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein Anspruch auf das „Nicht- Auftreten zusätzlicher Schallemissionen“ besteht, sondern auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 4.) Die Fassade ist in RAL 9006 – Weißaluminium bemustert worden. Vergleichbare Bauvorhaben haben keinerlei Probleme in Ihrem Umfeld ausgelöst. Zudem handelt es sich um eine Lochblechfassade mit ca. 40 % freien Querschnitt im Norden, Süden, Osten und Westen zur natürlichen Lüftung. Hierdurch ist der reflektionsfähige Oberflächenanteil geringer als gegenüber einer konventionellen geschlossenen Fassade in z.B. Glas. Eine Blendwirkung durch die Lochblechfassade über das natürliche Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

MHL Markt KG

Das Schreiben vom 28.02.2019 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Es wird gegen den o.g. Bebauungsplan erneut Einspruch eingelegt. Der Einwender ist der Meinung, dass die berechtigten Belange unzureichend abgewogen wurden.

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 238, Eigentümerin MHL Markt KG, ist in Folge der gemeindlichen Planung nachbarrechtlich durch Schall-/Lichtimmissionen, durch mögliche Blendwirkung und durch das allgemein negative Erscheinungsbild eines oberirdischen 15 m hohen und ca. 115 m langen, praktisch unstrukturierten kastenförmigen Parkgaragenbaus mit einer fensterlosen Blechfassade in direkter Nachbarschaft und nur 3,50 m Abstand zum Grundstück Fl.Nr. 238 zweifellos nachteilig betroffen. Im Schreiben der Gemeinde vom 05.01.2019 (Beschlussmitteilung) schreibt die Gemeinde selbst, dass „sie sich bewusst ist, dass der langgestreckte Baukörper einen gewissen (wir ergänzen „negativen“) optischen Eindruck“ erwecken könnte. Es wird bedauert, dass die Gemeinde die diskutierte und ohne weiteres machbare (vollständige oder teilweise) Begrünung der Fassade nicht verwirklicht. Angesichts der Finanzlage der Gemeinde und angesichts der öffentlichen Diskussion über verstärkten Kleinlebewesen und Insektenschutz ist das schwer verständlich. Hier hätte die Gemeinde eine Gelegenheit gehabt, aktiv mit einer begrünten und blühenden Fassade etwas für den Artenschutz zu machen und auch für die Nachbarschaft Positives zu schaffen. Die Gemeinde wird daher gebeten, den Beschluss zu überdenken und eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

Es musste auch nicht mit einer solchen Entwicklung gerechnet werden, da das Gebiet immer als Gewerbegebiet im FNP „Unterföhring Park“ mit Verwaltung/Büronutzung ausgewiesen war, und auch in der Zeit, als das Grundstück Fl.Nr. 238 beplant wurde, von der Gemeinde nicht von einem solch riesigen und hohen oberirdischen Parkhaus mit einer Blechfassade die Rede war.

Schallschutz:

Im o.g. Schreiben vom 05.01.2019 wird mitgeteilt, dass die Süd-Blechfassade der Parkgarage im Bereich des Hotels auf einer Länge von 24,5 m aufgrund einer Auflage des Schallschutzgutachtens geschlossen sein muss, folglich

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ohne strukturgebende Lochung ausgeführt wird. Unter Pkt. 6 wird angeführt, dass die Reflexion des Anlieferverkehrs-Lärms an der Garagenfassade wegen der „(im Gutachten) dort angenommenen strukturierten Fassade ... keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen“. Es wird darin ein Widerspruch gesehen, da die Fassade dort eben nicht gelocht bzw. strukturiert ist und folgert daraus, dass das Schallschutzgutachten nicht auf die aktuelle Planung abstellt, sondern die frühere Planung als Grundlage hat und somit fehlerhaft sein könnte. Es lässt sich aus dem Verkehrsgutachten auch nicht erkennen, dass die Lärmreflexionen des Verkehrs auf der nördlichen Straße des Grundstücks Fl.Nr. 238 infolge der geplanten Garagenfassaden berechnet oder bewertet wurden. Aus dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Schallschutzgutachten lässt sich nicht erkennen, dass die Schallimmission durch Reflexion der vom Lieferverkehr und Hotelparkplatzverkehr auf der nördlichen Zufahrtstraße des Grundstücks Fl.Nr. 238 herrührenden Schallemission berücksichtigt wurde. Außerdem beträgt der Lieferverkehr des Mieters Vinzenz-Murr ca. 15 Lkw, die teilweise auch in der Nachtzeit vor 6 Uhr anliefern. Es wird daher ein geändertes Gutachten für notwendig gehalten.

Blendwirkung

Es steht zu befürchten, dass von der Blechfassade eine erhebliche Sonnenreflexion und Blendwirkung auf das nur 15 m entfernte Gebäude im Süden, insbesondere auf das Hotel, entsteht. Diese mögliche Immission wurde nicht bzw. unzureichend untersucht.

Erfahrungsgemäß muss an diesem freien Standort mit erheblichen Windgeschwindigkeiten gerechnet werden. Zusätzlich wird durch die Düsenwirkung der beiden relativ eng zueinander stehenden Gebäude Hotel und Parkhaus die Windgeschwindigkeit weiter erheblich erhöht. Es werden unter anderem Bedenken, dass infolge der hohen Windströmung von der Lochfassade möglicherweise sehr unangenehme Pfeifgeräusche hervorgerufen werden, erhoben.

Zu bedenken ist auch der mit dieser Planung, die lediglich ein Parkhaus ohne weitere Ausbau- und Ertragsmöglichkeit vorsieht, einhergehende Verlust wertvollen Gewerbebaugrunds und Gewerbeeinnahmen für die Gemeinde. Die anzunehmenden Einnahmen des Parkhauses werden vermutlich nicht einmal die Betriebskosten und Gebäudeabschreibungen decken. Dies steht im Widerspruch zu dem Grundsatz, im Sinne des sparsamen Umgangs mit den knappen Ressourcen die gemeindlichen Grundstücke optimal auszunutzen.

Im Übrigen wird in dieser Sache auf das Schreiben vom 10.08.2018 verwiesen.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.) Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der langgestreckte Baukörper der Parkgarage mit der vorgesehenen Lochblechfassade einen dem Zweck des

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

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 Anlieferungsbereich geprägte Fassade aufweist.

Zu 2.) 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 Flächennutzungsplans (FNP) vom 07.02.2019 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. Gemäß den Regelungen des § 12 BauNVO wäre das Parkhaus auch in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. 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 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.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 3.) 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. An den maßgebenden Immissionsorten an der Nordfassade des Hotels treten während der Tageszeit Geräuschbelastungen von maximal 51 dB(A) auf. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete wird somit um 14 dB(A) unterschritten. Würde man diesen Richtwert aufgrund der möglichen Vorbelastung (durch Edeka-Markt) um 6 dB(A) reduzieren, so wird der dann einzuhaltende Immissionsrichtwert immer noch um ca. 8 dB(A) unterschritten. Dies bedeutet, dass noch eine um den Faktor 6 intensivere Nutzung auf dem Grundstück der Parkgarage stattfinden darf, ohne dass dies zu Überschreitungen an der am stärksten belasteten Hotelfassade führen würde. In der TA Lärm heißt es unter Punkt 3.2.1 dass die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden darf, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Somit kann im vorliegenden Fall auf die Ermittlung der Geräuschvorbelastung (Edeka-Markt) verzichtet werden, da durch die Nutzung der Parkgarage die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Es wurde ferner vorgetragen, dass pro Tag 15 Lkw-Anlieferungen (auch nachts) durch den Mieter des angrenzenden Lebensmittelmarktes auftreten. Diese Angaben werden bezüglich vorliegender Angaben von vergleichbaren Märkten für überzogen gehalten. An Spitzentagen können zwar bis zu 15 Anlieferungen auftreten, diese werden jedoch nicht allesamt mit Lkw > 7,5 to durchgeführt. In der Regel ist es ausreichend mit 10 Lkw-Bewegungen pro Tag zu rechnen. Dieser Ansatz deckt in der Regel die in der Praxis variierenden Anliefersituationen (Mischung aus verschiedenen Lkw und Lieferwagen) ab. Aus schalltechnischer Sicht stellen nicht die hieraus tags und während der Nachtzeit entstehenden geringen Pegelerhöhungen durch Reflexionen das Problem dar. Vielmehr tritt das Problem, falls es überhaupt vorhanden ist, durch den Primärschall der Lkw unabhängig von der geplanten Parkgarage auf. Die geforderte Überarbeitung des Gutachtens ist nicht notwendig, da alle schalltechnischen Belange ausreichend gewürdigt sind.

Zu 4.) Die Fassade ist in RAL 9006 – Weißaluminium bemustert worden. Vergleichbare Bauvorhaben haben keinerlei Probleme in Ihrem Umfeld ausgelöst. Zudem handelt es sich um eine Lochblechfassade mit ca. 40 % freien Querschnitt im Norden, Süden, Osten und Westen zur natürlichen Lüftung. Hierdurch ist der reflektionsfähige Oberflächenanteil geringer als gegenüber einer konventionellen geschlossenen Fassade in z.B. Glas. Eine Blendwirkung durch die Lochblechfassade über das natürliche Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 5.) Die geplanten Fassaden kamen seitens des Fachplaners schon häufiger zum Einsatz und haben noch nie Probleme bereitet. Windlasten wurden gemäß DIN EN 1991 angesetzt. Die Abstandsflächen sind gemäß gültigem Baurecht berücksichtigt.

Zu 6.) 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. Der Bedarf für weitere Nutzungen auf dem gemeindlichen Grundstück ist nicht vorhanden. 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.

Frau Fischer nahm an der Abstimmung nicht teil.

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Grünordnung
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regierung von Oberbayern
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Landratsamt München - Bauen

Das Schreiben vom 27.02.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Für Ziffer B § 11 Abs. 3 letzt. Satz gibt es im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage. Der Satz kann nur unter die Hinweise genommen werden.

2. Unter den Hinweisen wird bei Ziffer D 2 auf eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner vom 22.11.2018 Bezug genommen. Diese Stellungnahme lag den Verfahrensunterlagen leider nicht bei. Sofern es sich hierbei um ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten handelt, sollte dieses im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen beigegeben werden.

Das Schreiben der Kanzlei GSK Stockmann, München, vom 15.03.2019, wird bekannt gegeben. Hierin wird empfohlen, zwar nicht auf Grund der unterlassenen Auslegung der Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner vom 22.11.2018, aber angesichts der zu ändernden Festsetzung in § 11 des

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Textteils eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Diese kann entsprechend § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB verkürzt werden.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.) Der Anregung wird entsprochen. Der Satz wird unter die Hinweise aufgenommen.

Zu 2.) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im nächsten Verfahrensschritt den Unterlangen beigegeben.

Zur Abstimmung war Frau Fischer nicht anwesend.

Landratsamt München - Grünordnung

Das Schreiben vom 24.01.2019 wird mit folgenden redaktionellen Hinweisen bekannt gegeben:

B § 11 (1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

D Hinweise 1. Gemäß § 11 Abs. 1 (anstatt § 12) Winter-Linde (anstatt Winder-Linde)

Beschluss: 8 : 0

Zu 1. und 2.) Den Anregungen wird entsprochen.
Frau Spratter war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 06.02.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Es wird aber erneut darauf hingewiesen, dass bevorzugt eine breitflächige Versickerung zu wählen ist. Nur wenn dies nachweislich nicht möglich ist, kann eine Liniensickerung über Rigolen realisiert werden. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nur denkbar, wenn sowohl flächenhafte, als auch linienhafte Versickerung ausscheiden. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Beschluss: 8 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Frau Spratter nahm bei der Abstimmung nicht teil.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 01.02.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 08.08.2018 bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben. Auch in der aktuell vorliegenden Planfassung vom 17.12.2018 ist die o.g. Bauleitplanung landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten. Falls noch nicht erfolgt wird mit Blick auf naturschutzfachliche und verkehrliche Belange eine fachbehördliche Abstimmung empfohlen.

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

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 26.02.2019 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Der BN stimmt dem oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnung unter folgenden Voraussetzungen zu:

1. Fahrradstellplätze

Der BN begrüßt die geplante Bepflanzung durch einheimische Bäume und Sträucher sowie die Bereitstellung von Elektroladestationen für Autos und Fahrräder. Das Thema Umweltschutz rückt immer weiter in das Bewusstsein der Bevölkerung. Nach dem erfolgreichen Volksbegehren Artenvielfalt läuft jetzt bereits die Unterschriftensammlung für einen Radentscheid in München. Gefordert werden unter anderem mehr Fahrradstellplätze, die sicher, witterungsgeschützt und auch für Lastenräder geeignet sein sollen. Bei einem Parkflächenneubau muss diese Entwicklung unbedingt bedacht und so gut wie möglich unterstützt werden. Der BN fordert deshalb ein deutlich größeres, überdachtes Areal für Fahrradstellplätze als im Bebauungsplan beschrieben.

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2. Carsharing

Im Sinne der Nachhaltigkeit wäre es zudem sinnvoll die Menschen weg vom Privatauto, hin zu mehr gemeinschaftlicher Fahrzeugnutzung zu motivieren. Hierfür könnten ausgewiesene Parkplätze speziell für Carsharing bereitgestellt werden, wie es beispielsweise die Helios Kliniken München bereits umgesetzt haben.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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. Der Bedarf für weitere Nutzungen auf dem gemeindlichen Grundstück ist nicht vorhanden. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Unterföhring unterstützt bereits ein entsprechendes Modell (Statt-Auto) am S-Bahnhof Unterföhring. Durch das geplante Vorhaben sind weitere Anbieter für das Gemeindegebiet Unterföhring grundsätzlich weder beeinträchtigt noch ausgeschlossen.

Frau Spratter war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 23.01.2019 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 30.07.2018/02.08.2018, unverändert verwiesen wird.

Das Schreiben vom 02.08.2018 wird bekannt gegeben, in dem gebeten wurde 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: 8 : 0

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

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Frau Spratter war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße, in der Fassung vom 17.12.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.03.2019.

Nach Empfehlung der Kanzlei GSK Stockmann, München, vom 15.03.2019 ist eine weitere (verkürzte) Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße, in der Fassung vom 17.12.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.03.2019.

Es ist eine weitere (verkürzte) Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB durchzuführen.

AZ 6100
Bauamt

580 9

Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14, Hauszeile 18; Änderung der Dachdeckung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates vom 13.12.2018, Nr. 812, in Erinnerung, mit welchem der vorgelegten Entwurfsplanung, Stand 29/30.10.2018, der planenden Architekten Goergens + Miklautz, München, sowie der Fachplanungen ELT IB Pfeuffer, München, HLS IB Bauer, München, Tragwerksplanung Berk + Partner, München, sowie Bauphysik, Ingenieure Süd, München, in Koordination durch die BML BauService GmbH, Haar, mit einer Kostenberechnung nach DIN 276, Stand 05.11.2018, mit Gesamtkosten in Höhe von 8.490.000,00 € brutto mit folgenden Reduzierungen / Anpassungen zugestimmt wurde:

Die Ausführung der Carports nördlich der Straße mit geschätzten Kosten von 124.629,00 € ist entsprechend auf Einsparpotentiale zu überprüfen. Weitere Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sind als variable Option vorzusehen. Planungsoptimierung Rampe, Nebengebäude und Untergeschoss 128.640,00 € brutto

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Gesamtsumme der Einsparungen beträgt somit 128.640,00 € brutto. Diese Festlegungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die BML BauService GmbH wurde mit allen weiteren Schritten zur Realisierung des Geschosswohnungsbaus im Einheimischen-Modell an der Aschheimer Straße, Zeile 18, beauftragt.

Nach Erstbezug zum 1. Juni 2015 der zuvor erstellten Zeilen 10 und 15 im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße kam es durch auftretende Winde immer wieder zu Beulgeräuschen der Dachdeckung und einhergehender Beeinträchtigung der Mieter. Als Abhilfemaßnahme wurde durch die BML BauService GmbH als Generalübernehmer und das Bauleitungsbüro Stilling die Installation sogenannter Omegabügel als Abstützung der Dachbahnen vorgeschlagen und umgesetzt. Ein Mangel durch die ausführende Firma konnte nicht bestätigt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Sogwirkung der auftretenden Winde an dieser exponierten Lage.

Um Beulgeräusche durch Windsog möglichst auszuschließen wird durch die Planer Goergens und Miklautz in Abstimmung mit dem Bauleitungsbüro Stilling und dem Generalübernehmer Baugesellschaft München Land für die Blecheindeckung abweichend von den Hauszeilen 10 und 15 statt einer Stehfalzblecheindeckung aus Uginox eine Dacheindeckung mit einer Kalzip Stehfalz- Profiltafel (d= 1 mm) mit zusätzlichen Sicken (Produkt AS) vorgeschlagen, da die Materialstärke und die zusätzlichen Sicken die Steifigkeit verstärken. Durch die Vorfertigung der Profiltafeln und die einfache Verlegung über die Befestigung mit Verbundklips stellt sie eine wirtschaftliche Dacheindeckung dar, die bereits bei anderen Bauvorhaben von Goergens und Miklautz mit der Baugesellschaft München Land mit Erfolg eingesetzt wurde. (z.B. Josef Seliger Siedlung, Gemeinde Ottobrunn)

Es wird die Änderung der Dacheindeckung Zeile 18 zu einer Kalzip – Profiltafel in hinterlüfteter Unterkonstruktion vorgeschlagen.

Mit E-Mail der BML BauService GmbH, Herr Reischer, wird die Ausführung der Dacheindeckung mit einer Kalzip Stehfalz- Profiltafel (d= 1 mm) mit zusätzlichen Sicken (Produkt AS) aufgrund bisheriger guter Erfahrungen ebenfalls empfohlen.

Nach telefonischer Rückmeldung des Bauleitungsbüro BBS – Bauleitungsbüro, Herrn Bernhard Stilling, ist die Ausführung der Dachdeckung in Kalzip Profiltafel in hinterlüfteter Unterkonstruktion mindestens kostenneutral.

Bilder der Dachdeckung Germanenweg 6+8 und 10+12, Unterföhring, sowie Anwendungsbeispiele Dachfläche in Uginox und in Kalzip wurden dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium stimmt dem Vorschlag des planenden Architekturbüros Goergens und Miklautz in Abstimmung mit dem Bauleitungsbüro Stilling und dem Generalübernehmer Baugesellschaft München Land für die Blecheindeckung abweichend von den Hauszeilen 10 und 15 statt einer Stehfalzblecheindeckung aus Uginox eine Dacheindeckung mit einer Kalzip Stehfalz- Profiltafel (d= 1 mm) mit zusätzlichen Sicken (Produkt AS) zu.

Die Zustimmung zur Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird entsprechend fortgeschrieben.

AZ 621
Bauamt

581 **Bekanntgaben / Anfragen**
9 **BEK Seilbahn**

Der 1. Bürgermeister Herr Kemmelmeier erinnert an den Bau der Seilbahn und verliest dazu die E-Mail der Stadt München vom 05.03.2019.

581 **Bekanntgaben / Anfragen**
9 **Anfragen**

Frau Gemeinderätin Schödl erkundigt sich nach den Außenanlagen in der Fichtenstraße und möchte gerne wissen, ob wieder Bäume gepflanzt werden. Der Vorsitzende teilt mit, dass hier Freianlagen realisiert werden und dieses Thema bei der Umsetzung berücksichtigt wird.

Außerdem berichtet Frau Schödl, dass der Belag in der Moosstraße sehr holprig und im schlechten Zustand (Löcher) ist und fragt nach, wann hier Verbesserungen geplant sind. Herr Kapfenberger teilt mit, dass im Zuge der Zweijahresplanung hier Verbesserungen in diesem Jahr vorgenommen werden.

Herr Gemeinderat Weingärtner berichtet, dass er angesprochen wurde, dass sich die Außenanlagen am Etzweg in einem schlechten Zustand befinden und fragt an, ob Maßnahmen zur Verbesserung vorgenommen werden können. Der 1. Bürgermeister sichert zu, die Sportanlagen zu ertüchtigen (Flächenwalzen, Unebenheiten ausgleichen).

52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.03.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt