

Datum 10.08.2009
AZ SG 11 - ju

Kurzinformation über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 25.06.2009

Statusbericht Sanierung Waldorfkindergarten (Umfang, Kostentragung, Zeitraum)

Aufgrund der Feststellung zahlreicher Baumängel am Waldorfkindergarten wurde das Gutachterbüro Dr. Erdell eingeschaltet und mit der Ursachenermittlung beauftragt. Zugleich wurde geprüft, ob es sich dabei um Gewährleistungsmängel handelt.

Das Büro erstellte am 20.06.2008 ein ausführliches Schadensgutachten. Darüber hinaus wurden auch Vorschläge zur Mängelbeseitigung dargestellt.

Neben kleineren, leicht behebbaren Mängeln wurde u.a. festgestellt, dass

- Luftundichtigkeiten am Dach vorhanden sind
- Feuchtigkeit in das Bauwerk aufgrund mangelhafter Abdichtung in den Nassräumen eingedrungen ist
- es aufgrund dessen bereits zur stellenweisen Schimmelpilzbildung an den Innenwänden gekommen ist

Bei einer daraufhin angeordneten Untersuchung zum Vorkommen bzw. der Konzentration von gesundheitsschädlichen Schimmelpilzsporen wurde festgestellt, dass erfreulicherweise von keiner Gefährdung der Nutzer auszugehen ist.

Da die o.g. Schadensfeststellung und -meldung noch innerhalb des Gewährleistungszeitraumes erfolgte, wurden die Mängel dem Generalunternehmer Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH angezeigt und abschließend bis zum Ende der Pfingstferien 2009 beseitigt.

Beim Wiedereinbau des Warmwasserkessels ist jedoch ein Bauteil beschädigt worden. Aufgrund der Ersatzteilbeschaffung konnte die Warmwasserversorgung noch nicht wieder in Betrieb genommen werden. Die Kindergartenleitung wurde informiert.

Der Anfangsverdacht, dass tragende Holzbauteile, die unmittelbar auf dem Fundament liegen, durch äußere Feuchteinwirkung dauerhaft geschädigt würden, hat sich im Rahmen der Schadensbehebung durch Bauteilöffnung nicht bestätigt.

Vielmehr wurden neue, jedoch untergeordnete Schäden an der Dämmung nahe der Terrasse im Sockelbereich entdeckt, die durch Nagetiere hervorgerufen wurden. Die Kosten für die Schadensbehebung müssen in Teilen (rd. 2.250 EUR) von der Stadt getragen werden.

Zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet nördlich der Kreuzstraße" im Bereich Oberschleißheim - Bekanntgabe über die Inkraftsetzung

Die Gemeinde Oberschleißheim teilte mit Schreiben vom 09.06.2009 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet nördlich der Kreuzstraße“ mit Bekanntmachung vom 02.06.09 rechtskräftig wurde.

In der Abhandlung der Anregungen teilt die Gemeinde Oberschleißheim mit, dass

- hinsichtlich des Anschlusses an das Abwassernetz eine andere Lösung bevorzugt wird. Eine Inanspruchnahme des Abwasserkontingents der Stadt Unterschleißheim ist nicht mehr notwendig und damit scheidet ein Anschluss an das Netz des Zweckverbands Unterschleißheim, Eching und Neufahrn aus,
- die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan ausgeschlossen und immissionsrechtlich eingeschränkt ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten nicht zulässig
- die Kontingentierung der Emissionspegel in hinreichender Form zum Schutz der benachbarten Wohngebiete beiträgt.

Da der Flächennutzungsplan bereits durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde, steht der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes nichts mehr im Wege.

Die Verwaltung wird nun prüfen, ob der Bebauungsplan den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung entspricht, die Interessen der Stadt gewahrt sind oder diesbezüglich Rechtsmittel eingesetzt werden müssen.

Zur Kenntnis genommen

Lärmaktionsplan für Ortsdurchfahrt St 2053 gemäß § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz, Gemeinde Eching

Die Gemeinde Eching hat mit Schreiben von 02.06.09 mitgeteilt, dass sie einen Lärmaktionsplan für die St 2053 aufgestellt hat, und bittet die Stadt Unterschleißheim als Anliegerkommune um Stellungnahme.

Der Aktionsplan kommt der Verpflichtung der Kommunen nach, für Hauptstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 6 Millionen Fahrzeugen im Jahr, Lärminderungspläne aufzustellen (§ 47 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Der Plan beinhaltet eine Lärmkartierung und einen Maßnahmenplan für diese Staatsstraße.

Die Verwaltung prüft derzeit, welche Auswirkungen die Planung für das eigene Stadtgebiet hat und wird diesbezüglich in der nächsten Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 20.07.09 sowie im Stadtrat am 30.07.09 einen Beschlussvorschlag unterbreiten. Die Auslegung des Planes soll bis zum 10.07.09 erfolgen. Die Verwaltung hat für die Abgabe der Stellungnahme bereits eine Fristverlängerung beantragt.

Zur Kenntnis genommen

Bebauungsplan Nr. 140 "Sondergebiet Hotel und Schule am Bahnhof Lohhof"

- **Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
 - **Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
-

1. Der Forderung des Bund Naturschutz auf Reduzierung des Planungsumfanges wird unter Verweis auf das Abwägungspotential des Umweltberichtes und der noch zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprochen.
2. Die fachlichen Stellungnahmen des Abwasserzweckverbandes, der Stadtwerke München, der Gemeinde Eching, der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Wasserwirtschaftsamtes München werden gem. Sachvortrag in den Bebauungsplan aufgenommen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 140 ist nach Überarbeitung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

10 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n)

Bebauungsplan Nr. 139 "Hollerner Feld"

- Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
-

1. Die Stellungnahme des Landratsamtes München wird gemäß Sachvortrag bei der Bebauungsplanüberarbeitung berücksichtigt.
2. Die Forderung der Industrie- und Handelskammer auf Erhöhung der festgesetzten Schalleistungspegel im Gewerbegebiet wird bis zur Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zurückgestellt.
3. Die von der Regierung von Oberbayern mit der landesplanerischen Stellungnahme geforderte verbesserte Anbindung des Sondergebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird zur Beratung an die zuständigen Gremien verwiesen.
4. Die fachlichen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Die Forderung der Handwerkskammer für München und Oberbayern auf Ausschluss der Sortimente Selbstbackwaren und Selbstbedienungsfleischtheken im Sondergebiet kann nicht berücksichtigt werden. Der Empfehlung, im Bebauungsplan künftig keine markenspezifischen Farbmuster für die Außenfassaden festzusetzen, wird gefolgt.
6. Der Empfehlung des Staatlichen Bauamtes Freising auf eine Untersuchung der Verkehrsbeziehung des Ortsteils Hollern zur Einmündung in die B 13 wird im Rahmen der Fortschreibung der örtlichen Gesamtverkehrsuntersuchung gefolgt.
7. Eine Umplanung des im staatlichen Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.-Nr. 2111/2 von Grünfläche / Biotop in allgemeines Wohngebiet erfolgt nicht.
8. Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen. Die Auflagen zum archäologischen Oberbodenabtrag vor Baubeginn sind an die Eigentümer weiterzuleiten.
9. Die Stellungnahme der Stadtwerke Unterschleißheim wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.
10. Die Wegeverbindung von der Südlichen Ingolstädter Straße in die Buchenstraße wird aus dem BP-Entwurf Nr. 139 gestrichen.
11. Dem Antrag der Fa. Gewoplan auf ein zusätzliches Bürogeschoß gemäß Anlage wird unter Übernahme der Planungskosten stattgegeben.
12. Die sonstigen Änderungen der Fa. Gewoplan & der Fa. Edeka zur Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß Sachvortrag berücksichtigt.
13. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgeschlagene Gestaltung der geplanten Lebensmittelfiliale vertraglich mit dem Investor zu regeln.
14. Der Bebauungsplan Nr.139 ist nach Überarbeitung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29c "Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet an der Landshuter-/Morsestraße"

- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Anregungen, Billigung des Planvorentwurfes, Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
-

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung Kenntnis.
- 1a. Der Beschluss vom 25.05.09 (Ablehnung der Planbilligung) Vorlage Nr. 12355-2009 wird aufgehoben
2. Die Zustimmung der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen
3. Den Anregungen des Landratsamtes München – Bauleitplanung – zu Punkt 1 und 2 wird entsprochen. Den redaktionellen Hinweisen wird entsprochen.

4. Den Anregungen des Landratsamtes München – Immissionsschutz - wird hinsichtlich der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht entsprochen. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des weiteren Verfahrens (Bebauungsplan) auf die Schallschutzproblematik einzugehen.
5. Den Anregungen der Gemeinde Oberschleißheim wird unter Verweis auf die vorgelegte Studie der BBE-Handelsberatung nicht entsprochen.
6. Den Anregungen der Gemeinde Haimhausen wird unter Verweis auf die vorgelegte Studie der BBE-Handelsberatung nicht entsprochen.
7. Den Anregungen der Gemeinde Eching wird unter Verweis auf die vorgelegte Studie der BBE-Handelsberatung nicht entsprochen. Der redaktionellen Anregung wird entsprochen.
8. Den Anregungen des Staatlichen Bauamtes Freising soll mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.
9. Den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege soll mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.
10. Den Anregungen der Autobahndirektion Südbayern soll mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplanes und einer Ergänzung der Legende entsprochen werden.
11. Den Anregungen der Handwerkskammer wird zu Punkt 1 und 3 unter Verweis auf die vorgelegte Studie der BBE-Handelsberatung nicht entsprochen. Zu Punkt 2 wird der Anregung entsprochen.
12. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29c "Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet an der Landshuter-/Morsestraße" in der Fassung vom 25.05.2009 mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren einzuleiten.

10 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n)

Bebauungsplan Nr. 29c "Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet an der Landshuter-/ Morsestraße"

- **Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
 - **Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
-

1. Die Änderungsempfehlungen des Landratsamtes sind gem. Sachvortrag einzuarbeiten.
2. Die von der Regierung von Oberbayern geforderte verbesserte ÖPNV-Anbindung des Fachmarktzentums wird zur Beschlussfassung an den zuständigen Umwelt- und Verkehrsausschuss sowie den Hauptausschuss verwiesen.
3. Die Bedenken der Gemeinde Oberschleißheim werden unter Verweis auf die Beschlussfassung zur 30. Flächennutzungsplanänderung erneut zurückgewiesen.
4. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München ist bei der Ergänzung der Hinweise zu berücksichtigen.
5. Die straßenbautechnischen Anforderungen des Staatlichen Bauamtes Freising sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt zu vereinbaren.
6. Der dem Sachvortrag beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 08.05.2009, wird gebilligt.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29c ist hinsichtlich der vorstehenden Abwägungsbeschlüsse und auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Stand 8.5.2009, zu überarbeiten und nach Abschluss des Durchführungsvertrages gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB in die Beteiligungsverfahren zu geben.

10 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n)

28. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Mehrgenerationenwohnen Feldstraße“

- Billigung des Entwurfs

- Fortführung des Verfahrens

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung Kenntnis.
2. Den Anregungen eines Grundstückseigentümers wird mit Verweis auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler und Partner vom 10.06.2009 und den Ergänzungsteil nicht entsprochen.
3. Den Anregungen des Landratsamtes München – Bauleitplanung – wird zu 1 und zu 3 sowie den redaktionellen Änderungen entsprochen. Der Anregung zu 2 wird nicht entsprochen.
4. Den Anregungen des Landratsamtes München – Immissionsschutz - wird mit Verweis auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler und Partner vom 10.06.2009 und den Ergänzungsteil entsprochen. Vorsorglich werden Immissionsschutzmaßnahmen im Plan aufgenommen.
5. Den Anregungen der Industrie- und Handelskammer wird mit Verweis auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler und Partner vom 10.06.2009 und den Ergänzungsteil nicht entsprochen.
6. Den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege soll mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.
7. Den Hinweisen der Stadtwerke Unterschleißheim soll mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.
8. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt die Billigung des Entwurfs zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Mehrgenerationenwohnen Feldstraße“ in der Fassung vom 23.06.2009 mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht. Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren fortzuführen.

13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

Neubau Kinderhaus Birkenstrasse

- Vergabe der Trockenbauarbeiten

Die mindestbietende Firma erhält den Zuschlag über die ausgeschriebenen Bauleistungen des Gewerkes "Trockenbauarbeiten" in Höhe der rechnerischen Angebotssumme von 244.145,84 € brutto.

11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)
(ohne Herrn StR Schaller und Knatz)

Beschlussfassung über die Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse aus der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 20.04.2009, deren Gründe der Geheimhaltung entfallen sind

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, dass für nachfolgend aufgeführten Beschluss die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind.

- Neuaufstellung Flächennutzungsplan „Studie zum Gewerbegebiet Unterschleißheim“ Präsentation der Ergebnisse

13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)