

Datum 16.08.2010  
AZ SG 11 - Ch

## **Kurzinformation über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 19.07.2010**

### **Widersprüche gegen die Beitragsbescheide für die Erneuerung der Mallertshofener Straße**

Für die Erneuerung der Mallertshofener Straße wurden 78 Beitragsbescheide erlassen. Dagegen wurden 67 Widersprüche (teilweise als Sammelwiderspruch) eingereicht. Keinem der Widersprüche konnte abgeholfen werden. Soweit sie nicht zurückgenommen werden, müssen sie dem Landratsamt München zur kostenpflichtigen Entscheidung vorgelegt werden.

Zur Kenntnis genommen

### **Information zum Stand der Spielplatzaufwertungen**

Die Spielplätze im Lohwald und in der Dietersheimer Str. sind mittlerweile fertig gestellt. Sie sind sehr beliebt und werden entsprechend gut angenommen. Es gibt Kindergartengruppen (u.a. aus dem Kinderhaus Hollern Nord), die diese Plätze eigens aufsuchen.

#### Ausstattung Spielplatz Lohwald:

- Doppelschaukel mit Einfachrahmen aus Kantholz
- Seilschaukel / Balancierseil mit Rahmen aus Kantholz
- Sitzstangen 40/40/300 (Breite / Höhe / Länge) aus Eiche
- Eichenblätter zum Hüpfen, Liegen und als Tisch, Längen bis 2 Meter
- Wackel- und Dreheicheln
- Kombination vorgenannter als Spiel- und Sitzgruppe
- Sandkasten mit Kletterlandschaft mit Netz und Rutsche auf ca. 100m<sup>2</sup> Grundfläche
- Tisch-Bankkombination für Jugendliche 3x3m

#### Ausstattung Spielplatz Dietersheimer Str.:

- Erweiterung des Streetballplatzes zu einem Basketballfeld mit 2 Körben
- Burganlage mit Tunnelrutsche und verschiedenen Plattformen bis 2m Höhe, die über Seil- und Kletteranlagen erreicht werden können
- Vogelnestschaukel
- 50m langes Röhrentelefon
- Seilbahn
- Kletterlandschaft
- verschiedenste Sitzmöglichkeiten, teilweise mit Tisch
- Balancierbalken

#### Unfallverhütung:

Der Abnahmetermin mit TÜV-Süd für beide Spielplätze findet am Donnerstag, den 22.07.2010, statt.

Ein Gespräch hat bestätigt, dass die zwischenzeitliche Haftung beim Hersteller gesehen wird. Die Stadt hat einen Fachmann beauftragt, der die Herstellerverantwortung trägt, da er die einschlägigen Regeln der Technik kennen und einhalten muß. TÜV-Süd nimmt zudem seit 10 Jahren Spielanlagen ab. In dieser Zeit gab es nie einen Mangel, der ein besonderes Unfallrisiko dargestellt hätte.

Die Prüfung ist nicht als Abnahme, sondern vielmehr als Gutachten zu verstehen. Es stellt eine freiwillige Leistung der Stadt dar, die damit ihrer Sorgfaltspflicht nochmals im Besonderen nachkommt. Ein Spielplatz muss ansonsten im laufenden Betrieb mehrmals im Jahr kontrolliert werden. Diese Aufgabe erfüllt in der Stadt Unterschleißheim der Servicebetrieb der Stadtwerke, d.h. Stadt kann sich, wie bei allen anderen Spielplätzen auch, nicht allein über die einmalige Begutachtung durch den TÜV der Haftung entledigen.

#### Baurechtliche Genehmigungspflicht der Spielplatzumgestaltungen:

Einrichtungen auf Spielplätzen sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9.c) BayBO verfahrensfrei, d.h. genehmigungsfrei errichtbar.

Spielplätze in Bebauungsplänen werden in der Regel nur bei Neubaugebieten dargestellt, um die Anforderungen an die Spielplatzgröße nach DIN 180034 und die erforderliche Flächenbereitstellung sicherzustellen. Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan Planungssicherheit bezüglich der Lage der Spielplätze für den Bauträger und spätere Käufer/Mieter gegeben.

Bei Umbauten, technischen Ergänzungen und Erweiterungen bestehender Spielplätze gibt es kein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes.

Zu beachten ist aber die Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV bei Einbau oder Verlegung von immissionsschutzrechtlich relevanten Spielplatzanlagen der sog. "Kategorie III" (Bolzplätze, Einrichtungen des Erwachsenensports wie Beachvolleyball, Skateranlagen, etc.). Dies betrifft die Verlagerung des Bolzplatzes in der Dietersheimer Str. Die Verwaltung wird im Rahmen der laufenden Umgestaltung auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme ggf. notwendige Maßnahmen ergreifen.

Unabhängig von der Umgestaltung gibt es derzeit Beschwerden über nächtliche Zusammenkünfte von Jugendlichen im Bereich des Spielplatzes Dietersheimer Straße. Bislang verzichteten die Anwohner toleranterweise auf die Einschaltung der Polizei. Die Stadtverwaltung hat sich auf Bitten der Anwohner der Problematik angenommen und versucht in Zusammenarbeit mit der zuständigen Streetworkerin diese Störungen in den Griff zu bekommen.

Zur Kenntnis genommen

### **Bebauungsplan Nr. 29c "Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet an der Landshuter-/ Morsestraße" - Wechsel des Vorhabensträgers und Antrag auf die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

---

#### Antrag von Frau StR Bednarek:

Frau Bednarek beantragt zu Punkt 2 des Beschlussvorschlages, den Vorhabensträger wie im Plan vorgesehen im Rahmen der Änderung des Durchführungsvertrages auf den Einsatz einer Photovoltaikanlage zu verpflichten.

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

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt dem Wechsel des Vorhabensträgers zur Errichtung des Fachmarktzentrum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 970/10 zu. Die Firma tritt die Rechtsnachfolge in dem zwischen der Stadt Unterschleißheim und der Fa. geschlossenen Durchführungsvertrag an. Vor Vertragsabschluss hat die Fa. die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme gegenüber der Stadt Unterschleißheim nachzuweisen.
2. Die beantragten Änderungswünsche zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden gemäß Sachvor-

trag gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29c und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag sind entsprechend abzuändern.

3. Eine anteilige Kostentragung für die seitens des staatlichen Bauamtes nachträglich geforderte Simulation wird, bezogen auf die Ampelanlage B13/St 2342, abgelehnt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 29c ist nach Überarbeitung erneut öffentlich auszulegen.

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

### **Bebauungsplan Nr. 36 a "An der Alexander-Pachmann-Straße"- Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

---

1. Die Stellungnahmen des Landratsamtes München gemäß Schreiben vom 08.03.2010 werden entsprechend Sachvortrag berücksichtigt.
2. Die fachlichen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Wasserwirtschaftsamtes München und der Stadtwerke München sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 36a „An der Alexander-Pachmann-Straße“ ist nach Überarbeitung erneut öffentlich auszulegen.

8 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n)

### **Bebauungsplan Nr. 144 "Kindergarten westl. der Stadionstraße"- Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

1. Entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 144 künftig nicht mehr als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, sondern als reguläres Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Dem Verfahren ist ein Umweltbericht beizufügen, die im Umweltbericht errechneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Kosten für naturschutzrechtl. Ausgleich sind im Rahmen der Gesamtkostenberechnung und Kostentragung zu berücksichtigen.
2. Die Stellungnahme des LRA München vom 25.05.2010 wird gem. Sachvortrag berücksichtigt.
3. Die beiliegende schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Die fachlichen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes München, der EON Bayern AG und der Stadtwerke München GmbH werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Der erweiterte Geltungsbereich des Bauantrages sowie die neue Wandhöhe des Gebäudes sind gem. BA-Beschluss vom 07.06.2010 in den Bebauungsplan aufzunehmen.
6. Auf die Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe wird verzichtet.
7. Der Bebauungsplan ist nach Überarbeitung kurzfristig nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

12 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n)

### **Grundsatzbeschluss Teil I über die Einstellung bzw. Weiterführung nicht abgeschlossener Bebauungsplanverfahren**

---

1. Die Bebauungspläne Nr. 118, Nr. 111a, Nr. 121a, Nr. 89d, Nr. 25b, Nr. 58d und Nr. 126c werden formell eingestellt.
2. Die grundstücksbezogenen Bebauungspläne Nr. 130a, b und d werden zu einem gemeinsamen Bebauungsplan Nr. 130 I zusammengeführt. Der Bebauungsplan Nr. 130 I ist nach Erstellung öffentlich auszulegen.

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

### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 c „Gewerbegebiet Carl-von-Linde-Straße, Teil Nord-Ost“ – Behandlung der eingegangenen Anregungen - Feststellungsbeschluss**

---

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung Kenntnis.
2. Den redaktionellen Anregungen des Landratsamtes München – Bauleitplanung – wird entsprochen.
3. Der Anregung der DB Services Immobilien GmbH wird mit ihrer Aufnahme in die Begründung zum Flächennutzungsplan entsprochen.
4. Der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes München wird mit ihrer Aufnahme in die Begründung zum Flächennutzungsplan entsprochen.
5. Der Anregung des Bay. Landesamts für Denkmalpflege wird mit ihrer Aufnahme in die Begründung zum Flächennutzungsplan entsprochen.
6. Der Anregung der Stadtwerke Unterschleißheim wird mit ihrer Aufnahme in die Begründung zum Flächennutzungsplan entsprochen.
7. Der Anregung der E.ON Bayern AG wird mit ihrer Aufnahme in die Begründung zum Flächennutzungsplan entsprochen.
8. Der Anregung der E.ON Netz GmbH wird mit ihrer Aufnahme in die Begründung zum Flächennutzungsplan entsprochen.
9. Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Planfeststellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 c „Gewerbegebiet Carl-von-Linde-Straße, Teil Nord-Ost“ in der Fassung vom 19.07.2010 mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht.

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

### **Beitragserhebung für den Ausbau der Bezirksstraße**

---

Der Beschluss 8534 - 2004 des Grundstücks- und Bauausschusses vom 13.12.2004 wird aufgehoben. Eine Beitragsabrechnung ist frühestmöglich vorzunehmen.

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

### **Erneuerung des Warmwassernetzes, Sanierung der Umkleiden und Duschen in der Ganghoferschule - Vergabe der Sanitärarbeiten und Genehmigung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln wegen erhöhtem Sanierungsaufwand**

---

- 1.) Die mindestbietende Firma erhält den Zuschlag über die ausgeschriebenen Bauleistungen im Zuge des genannten Bauvorhabens in Höhe der rechnerischen Angebotssumme von 108.606,12 EUR brutto.
- 2.) Dem Stadtrat wird empfohlen, die überplanmäßigen Ausgaben i.H.v. 100.000 EUR aus den im Sachvortrag näher genannten Gründen zu genehmigen.
- 3.) Die Mehrkosten sind über den Deckungsring GB 50 abzudecken.

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

### **Dachsanierungsarbeiten am Kinderhaus Hollern-Nord - Genehmigung von außerplanmäßigen Haushaltsmitteln wegen erhöhtem Sanierungsaufwand**

---

Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die überplanmäßigen Ausgaben i.H.v. 40.000 EUR aus den im Sachvortrag näher genannten Gründen zu genehmigen.

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

### **Dachsanierung Nachbarschaftshilfe - Vorstellung des Schadensumfanges und Beschluss über Sanierungsvariante**

---

1. Die Beschlussfassung wird vertagt.
2. SG 34 wird in Absprache mit dem Liegenschaftsamt zuvor mit der abschließenden Klärung und Vorlage eines Nutzungs- und Raumprogramms mit der Nachbarschaftshilfe beauftragt. Zusätzlich sind noch durchsetzbare Gewährleistungsansprüche an die Planer / ausführende Firmen zu prüfen.

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

### **Städtischer Bauunterhalt - Sanierung Rathausfoyer - aktueller Sachstandsbericht und Beschluss über das weitere Vorgehen**

---

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt,  
1. eine umfangreiche Schadstoffuntersuchung der Gesamtkonstruktion des Rathausfoyers umgehend durch die Verwaltung beauftragen zu lassen,

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

2. ein Sachverständigenbüro für Brandschutz zur Erstellung eines vorläufigen Brandschutzkonzeptes umgehend durch die Verwaltung beauftragen zu lassen,

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

3. das Architekturbüro jesse hofmayr werner mit der Ausarbeitung der Sanierungsvariante 3 gem. Sachvortrag incl. einer Variante zur rekonstruierenden Erneuerung als Vorentwurfsplanung mit einer Kostenschätzung umgehend durch die Verwaltung beauftragen zu lassen.

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

4. Die Untersuchung über eine mögliche transformierende Erneuerung soll sich unter Beibehaltung der damaligen Entwurfsprinzipien auf eine Variantenprüfung zu den Entwurfsbestandteilen Licht-Hof, energetische Bilanz, mögliche Dachformen unter Beibehaltung des Fassadenaufresses, hinsichtlich der Entwässerung und des Öffnungsgrades, sowie auf die Untersuchung einer möglichen verbesserten Zugangssituation direkt vom Foyer zum Ratskeller beschränken. Auf die Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten der Verwaltung wird verzichtet.

5. Für die vorstehende Vorentwurfsplanung in Varianten werden Planungsmittel i.H.v. 20.000 EUR auf der Haushaltsstelle 7621.9450 bereitgestellt.

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

### **Windfang CulinariUSH - Billigung Vorplanung und Ausführungsplanung**

---

#### Antrag von Herrn StR Reichart:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und lehnt jegliche bauliche Ergänzungslösung ab.

5 Ja-Stimme(n), 8 Gegenstimme(n)

Damit ist dieser Antrag abgelehnt.

#### Antrag von Herrn Ersten Bürgermeister Zeitler:

Die Verwaltung wird mit der Planung und Umsetzung eines innenliegenden Windfanges gem. Variante 2, allerdings an der in Variante 1 dargestellten Eingangstür am bestehenden Zugang, beauftragt.

8 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n)