

Niederschrift

über die 10. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 21.04.2015

Sitzungsort:
Grafring b.München
Marktplatz 28
Sitzungssaal, Rathaus
Beginn: 17:00 Uhr

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

ab TOP 8

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Offenwanger, Regina

Stadträtin

bis TOP 7 Vertretung für Herrn
Dr. Ernst Böhm

Pollinger, Josef

Stadtrat

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Angerer, Katrin

Niedermaier, Josef

Weißmüller, Markus

zeitweise

Entschuldigt:

Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.

Stadtrat

sowie dessen Vertreter Frau Marlene
Ottinger und Frau Dr. Yukiko Nave

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 10. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium im Übrigen beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Vor Eintritt in die Tagesordnung informierte die Sitzungsleiterin das Gremium darüber, dass über den Tagesordnungspunkt 9 (Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Gärtnerengelände Pfarrer-Klug-Straße) in der heutigen Sitzung nicht beraten wird.

Zu Tagesordnungspunkt 5 war Herr Ingenieur Gehm anwesend.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 9. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/0 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 3)
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes zu Musik- und Volkshochschulzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/0 der Gemarkung Nettelkofen (Haidling 17)
5. Neubau Bau- und Wertstoffhof;
Vorstellung der Entwurfsplanung und Durchführungsbeschluss
6. Verlegung der Fußgängerschutzanlage in der Rosenheimer Straße;
Maßnahmenbeschluss
7. Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung des Angebotes an Fahrradständern und Schutzstreifen (Schutzbereiche) für Radfahrer
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag der Grundstückseigentümer vom 02.04.2015 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung im Bereich nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße;
Grundstücke Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 11.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes "Gärtnerengelände" (Pfarrer-Klug-Straße) vom 21.01.2006 und des 1. Änderungsbebauungsplanes vom 13.09.2010 für die Zulassung von Terrassen- und Balkonüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Grafing
10. Informationen
11. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 9. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Von einer Genehmigung der Niederschrift der 9. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 in der heutigen Sitzung wird abgesehen, da das Protokoll erst heute in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt wurde.

Die Genehmigung der Niederschrift wird in der Sitzung am 19.05.2015 eingeholt.

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachdem die Gründe für die Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung weggefallen sind, wurde von der Ersten Bürgermeisterin folgender Beschluss der Öffentlichkeit bekannt gegeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.02.2015, TOP 16:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss genehmigt für den Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 634/24 der Gemarkung Nettelkofen zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Grafiing-Schammach“ die in der Urkunde des Notars Matthias Griebel in Ebersberg vom 15.01.2015, URNr. 61/2015 G, für die Stadt abgegebenen Erklärungen vollständig und vorbehaltlos.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Rothmoser Peter ist erschienen.

TOP 3

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/0 der Gemarkung Grafiing (Wasserburger Straße 3)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 254 der Gemarkung Öxing mit den Grundmaßen von 10,50 x 9,50 Meter.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach dem Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB.

Für das betreffende Baugrundstück besteht eine Vorbescheidsgenehmigung vom 04.07.2001 für eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern. Durch Überschreitung der 3-jährigen Geltungsdauer des Vorbescheids ist die Genehmigung mittlerweile jedoch erloschen. Das Bauvorhaben unterliegt damit erneut einer vollumfänglichen Zulässigkeitsprüfung.

Art der baulichen Nutzung:

In den bisherigen Baufällen ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umgebungsbebauung keinem Baugebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) entspricht und sich somit als Gemengelage beurteilt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Maßgeblich war die Betrachtung der auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück ausgeübten gewerblichen Nutzungen in Form eines Betriebs für Kfz-Handel, Verleih und Reparaturen sowie eines Gebäudereinigungsbetriebs.

Der Hofstelle (Wasserburger Straße 2) kommt für das Baugrundstück keine Prägungswirkung mehr zu. Bei der für die Beurteilung maßgeblichen typisierenden Betrachtung des Störpotentials Betriebe der vorgefundenen Art neigt die Stadt zwischenzeitlich dazu, diese als sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einzuordnen.

Diese Beurteilung erfolgt aufgrund der Betrachtung der (bisher) vorhandenen tatsächlichen Betriebsarten. Konkrete Betriebsbeschreibungen der vorhandenen Unternehmen liegen zumindest der Stadt nicht vor, da deren Nutzung offenbar im Rahmen der gewerblichen Nachnutzung ohne förmliche Nutzungsänderungen aufgenommen wurde. Die letzte förmliche Nutzungsänderung liegt vor für eine Nutzungsänderung vom Zimmereibetrieb zum Getränkeabholmarkt und stammt vom 14.09.1994.

(Anmerkung: Im Nachgang zur Sitzung wurde mitgeteilt, dass der Kfz-Betrieb aufgegeben wird und die gesamten Gewerbeflächen vom Gebäudereinigungsbetrieb genutzt werden.)

Damit entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem (faktischen) Mischgebiet und die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO.

Für das jetzt beantragte Vorhaben ist dieses Ergebnis bei der Prüfung der Gebietsverträglichkeit (§ 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB) unbedeutend. Das beantragte Wohnbauvorhaben ist sowohl im Mischgebiet allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), als auch in der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gemengelage (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Bedeutung kommt der Beurteilung aber möglicherweise bei der Prüfung der Umgebungsverträglichkeit zu, die durch das Gebot der Rücksichtnahme zum Ausdruck kommt. In der Gemengelage ist das Rücksichtnahmegebot rechtlicher Bestandteil des Einfügungsgebotes (§ 34 Abs. 1 BauGB). In faktischen Baugebieten kommt das normative Prüfungsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO zur Anwendung.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht darauf beschränkt, Betriebe mit unzumutbaren Umwelteinwirkungen abzuwehren. Das Rücksichtnahmegebot ist vielmehr auch dann zu beachten, wenn – wie hier – eine Wohnbebauung an einen zulässig ausgeübten Gewerbebetrieb heranrückt und sich damit möglicherweise unzumutbaren Umwelteinwirkungen aussetzt bzw. die ungestörte Ausübung des Gewerbebetriebes beschränkt wird.

Im faktischen Mischgebiet sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm anzuwenden, in einer Gemengelage sind dagegen Zwischenwerte zu bilden (Nr. 6.7 der TA-Lärm). Hier wird der Zwischenwert aber niedriger liegen als der Lärmrichtwert für ein Mischgebiet, der dort als oberste Grenze anzusehen ist.

Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, zumal Stadt die konkreten Strukturen und Abläufe der benachbarten Gewerbebetriebe nicht kennt. Gleichwohl ist aber festzustellen, dass mit dem Vorhaben die Wohnbebauung näher heranrückt als die vorhandene Nachbarwohnbebauung. Zwar fehlen aufgrund der aktuellen Nutzung (Kfz-Verleih und Werkstatt, Gebäudereinigung) konkrete Hinweise, wonach mit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bzw. der Zwischenwerte zu rechnen wäre. Durch das nähere Heranrücken ist aber eine individuelle immissionsschutzfachliche Prüfung notwendig, um die zentrale Frage der Umgebungsverträglichkeit abschließend zu beantworten.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben entspricht mit einer Wandhöhe von 6,15 Meter und einer Firsthöhe von 8,45 Meter uneingeschränkt dem maßgeblichen Einfügnungsrahmen. Entsprechendes gilt für die Gebäudemaße und die Bebauungsdichte.

Überbaubare Grundstücksflächen/Ortsrecht:

Auch hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden dürfen, entspricht das Vorhaben dem Einfügnungsgebot.

Jedoch widerspricht die beantragte Garage dem in der Stellplatzsatzung geforderten Mindestabstand von 5 m zum nördlichen Straßengrundstück. Hierfür ist die Garage um 1 m nach Süden zu versetzen. Eine atypische Befreiungssituation ist nicht erkennbar.

Mit diesem Gebäudeversatz entsteht auch kein straßenrechtlicher Ausschlussgrund für die Garage, die dann mit der Südostwand näher als 3 Meter an die Straßengrenze heranrückt. So liegt das Gebäude innerhalb der Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG). Nach Stellungnahme zum Vorbescheid ist ein Mindestabstand von 3 Meter zum Fahrbahnrand (nicht zur Grenze des Straßengrundstücks) einzuhalten. Die Bauvorlagen stellen den 3-Meter-Abstandsstreifen zur Grundstücksgrenze dar, der ca. 60 cm vom Fahrbahnrand entfernt ist. Andernfalls wird im Hinblick auf die anstehende Abstufung zur Ortsstraße auch eine geringfügige Unterschreitung des 3-Meter-Abstandes als zulassungsfähig angesehen.

Die erforderliche Befreiung vom der Abstandregelung der örtlichen Stellplatzsatzung gegenüber der Wasserburger Straße kann gleichzeitig erteilt werden, da dort bereits Garagengebäude in vergleichbarer Entfernung zur Straßengrenze bestehen.

Erschließung:

Bereits für die Vorbescheidsgenehmigung im Jahr 2001 wurden die Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung geschaffen. Neben einer Abtretung von Flächen für die Wasserburger Straße wurden auch die Rechtsverhältnisse der neu geschaffenen Stichstraße geregelt. Diese ist Eigentümerweg, dem öffentlichen Verkehr gewidmet und sichert die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung. Die Widmungsvoraussetzungen sind durch entsprechende dingliche Rechte gesichert. Die noch ausstehende Abtretung der Straßenfläche ist damit nicht Voraussetzung für die gesicherte Erschließung. Die notwendige Aufstufung zur Ortsstraße ist auch aufgrund der bestehenden dinglichen Sicherung möglich.

Der technische Ausbauzustand der Straße ist für eine Wohnbebauung ausreichend. Eine lediglich wassergebundene Decke ist ausreichend, um die ordnungsgemäße Befahrbarkeit sicherzustellen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/0 der Gemarkung Grafing, Wasserburger Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Es ist zu ermitteln bzw. sicherzustellen, dass die Immissionsbelastung des benachbarten Gewerbebetriebs die Grenzen der Unzumutbarkeit nicht überschreiten und damit das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist.**
- **Die Garage hat einen Abstand von 5 Meter zum Straßengrundstück Fl.Nr. 255/4 der Gemarkung Grafing einzuhalten und ist hierfür um 1 Meter nach Süden zurückzusetzen.**

TOP 4

Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes zu Musik- und Volkshochschulzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/0 der Gemarkung Nettelkofen (Haidling 17)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Es wurde ausgeführt, dass die Änderung der Nutzung des westlichen Gebäudeteils (Büroturm) des bisher als Büro-/Verwaltungsgebäudes genehmigten Anwesens Haidling 17 zur Musik- und Volkshochschule beantragt wird. Die Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden für die Musikschule, die Räume im 2. und 3. OG für die Volkshochschule beantragt. Die Nutzung des Kellergeschosses bleibt unverändert.

Das mit Baugenehmigung vom 06.06.1973 (Az.: 1404/72) errichtete Bürogebäude hat zwischenzeitlich mehrfache Umnutzungen erfahren. Derzeit sind dort eine Bäckerei, ein Fitnessstudio sowie Büronutzungen zugelassen, wobei der Bürogebäudeteil derzeit von einem Pharmaunternehmen als Bürogebäude genutzt wurde.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich daher nach dem Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung:

Die Eigenart der Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Kerngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO. Entgegen der irreführenden Bezeichnung als „Gewerbegebiet Haidling“ handelt es sich nicht um ein Gewerbegebiet im baurechtlichen Sinn. So sind es vor allem die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Lebensmittelsupermarkt und Küchenhaus), die aufgrund ihrer Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, nicht aber in einem Gewerbegebiet. Die Existenz dieser Nutzungsarten, die weder allgemein noch ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig sind, schließt eine Zuordnung als faktisches Gewerbegebiet aus (zur grundlegenden Klärung der Gebietsart vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 25.02.2003, TOP 6, zum Bauantrag „Fitnessstudio“).

Einrichtungen der Musik- und Volkshochschule stellen hinsichtlich ihrer baurechtlichen Nutzungsart sogenannte Anlagen für kulturelle Zwecke dar. Als solches sind sie im „faktischen“ Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Diese Gebietseinordnung ist deshalb wesentlich, da Einrichtungen dieser Art in (faktischen) Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störpotentials nur bedingt verträglich sind für Bildungseinrichtungen. Hier geht es weniger um die derzeit vorhandenen Nutzungen im „Gewerbegebiet Haidling“, sondern um das Spektrum derjenigen Anlagen, die dort einen Zulassungsanspruch haben. Diese stehen mit kulturellen Einrichtungen für Bildungszwecke regelmäßig im Widerspruch. Demgegenüber sind in (faktischen) Kerngebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören. Hier entsprechen Anlagen der beantragten Art der allgemeinen Zweckbestimmung.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, zu überbauende Grundstücksfläche:

Die baulichen Änderungen beschränken sich auf die notwendige Fluchttreppe (2. baulicher Rettungsweg) für das 1. OG an der Gebäudesüdseite. Diese entspricht uneingeschränkt dem Einfügungsbot.

Sonstige Hinweise:

Durch die Nutzungsänderung ändert sich der Stellplatzbedarf.

Eine Beurteilung der Nutzung VHS/Musikschule mit den Richtzahlen für „Büroflächen“ (Bestandsnutzung) ist nicht sachgerecht. Die Musikschulnutzung erfolgt vorwiegend mit Jugendlichen, so dass hier ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./Zimmer für die Kursleiter bedarfsgerecht ist. Hier entspricht der Stellplatzbedarf im Wesentlichen den einer allgemeinbildenden Schule.

Für die Volkshochschule besteht dagegen ein größerer Stellplatzbedarf. Der Benutzerkreis bei der Erwachsenenbildung ist insoweit mit einer allgemeinbildenden Schule nicht vergleichbar. Als bedarfsgerecht wird ein Schlüssel von 3 Stellplätzen je Seminarraum/Zimmer angesehen.

Eine Doppelnutzung der Räume von VHS und Musikschule findet nicht statt. Dagegen ist eine Doppelnutzung der Stellplätze aufgrund zeitlich getrennter Nutzungszeiten möglich. Die Musikschule wird überwiegend zu Zeiten genutzt, in denen keine Veranstaltungen der VHS stattfinden (Nachmittag). Die Nutzungen der VHS finden überwiegend in den Vormittagsstunden und in den Abendstunden statt. Die für die VHS notwendigen Stellplätze werden folglich auf die für die Musikschule bereitgestellten Stellplätze angerechnet.

Es ergibt sich daher folgende Stellplatzberechnung:

6 Räume für Musikschule	x 1,5 Stpl.	9 Stpl.
4 Räume für VHS	x 3,0 Stpl.	12 Stpl.
Insgesamt		21 Stpl.

Aufgrund der Doppelnutzung der Stellplätze der Musikschule besteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt 12 Stellplätzen, der auch auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Die Stellplätze des Fitnessstudios werden ebenfalls in zeitlichem Abstand mit den Nutzungen der Fa. Kreitmeier (Bäckerei) genutzt, so dass die Stellplätze ebenfalls mit einer Doppelnutzung belegt sind (Änderung der Doppelnutzung – bisher genehmigte Doppelnutzung Fitnessstudio/Fa. Merck). Der Stellplatzbedarf kann durch die Anerkennung der Doppelnutzungen nachgewiesen werden.

Der geplante Bewegungsraum im Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 80 qm schien einem Ausschussmitglied zu großzügig. Von der Ersten Bürgermeisterin wurde hierzu erklärt, dass ein Raum dieser Größenordnung dem ausdrücklichen Wunsch der Volkshochschule entspricht.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes zu Musik- und Volkshochschulzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/0 der Gemarkung Nettelkofen, Haidling 17, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Herr Einhellig Christian, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als Planfertiger an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

TOP 5**Neubau Bau- und Wertstoffhof;
Vorstellung der Entwurfsplanung und Durchführungsbeschluss**

Die Beschlussvorlage wurde am 17.04.2015 an die Stadtratsmitglieder versandt. Zur Vorstellung der Planung war in der heutigen Sitzung Herr Ingenieur Gehm zur Erläuterung der Planung anwesend.

Vorab wurde von den Vertretern des Bauamtes die Vorgeschichte zum Neubau des Bauhofes kurz erläutert. Gemeinsam mit Herrn Gehm wurden die bisherigen planerischen Abläufe, die technischen Planinhalte und die Kostenschätzung erklärt.

1. Ausgangssituation:

Kommunale Bauhöfe stellen belästigende öffentliche Betriebe dar, die – gleich den belästigenden gewerblichen Betrieben – aufgrund ihrer betriebstypischen Störwirkung grundsätzlich in Gewerbegebieten unterzubringen sind.

Der bisherige Standort liegt inmitten eines Wohngebietes an der Von-Hazzi-Straße und ist deshalb bereits aus ortsplanerischen Gründen zu verlagern. Bereits im Jahr 1999 hat sich der Stadtrat anlässlich des Bebauungsplanverfahrens „Von-Hazzi-Straße/Oberanger“ für die Neuordnung des dortigen Gebiets für eine allgemeine Wohnbebauung und die Verlegung des Standortes entschlossen. Die tatsächliche Verlagerung verzögerte sich aber, da kein geeigneter Neustandort verfügbar war.

Nicht nur wegen seiner fehlenden Gebietsverträglichkeit, sondern auch wegen der völlig unzulänglichen räumlichen Situation ist die Betriebsverlagerung unumgänglich. Das Grundstück des derzeitigen Bauhofes an der Von-Hazzi-Straße 7 1/3 hat lediglich eine Größe von ca. 2.500 m². Die vorhandenen Gebäude weisen bauliche Mängel auf und sind dringend erneuerungsbedürftig. Die Gebäude und Freiflächen sind deutlich zu klein und entsprechen den Anforderungen eines geregelten Bauhofbetriebes nicht mehr. Aufgrund der beengten Raumsituation mussten verschiedene Einrichtungen, wie Lagerflächen, Streusalz und -splitt, verstreut im Gemeindegebiet angemietet werden.

Der neue Standort sollte bestmöglich eine Zusammenlegung mit dem Wertstoffhof ermöglichen, um beide öffentlichen Einrichtungen effizienter betreiben zu können. Die günstige Erreichbarkeit der Einrichtungen durch die Bevölkerung einerseits und der Einsatzorte (vor allem das Stadtgebiet Grafing und Grafing-Bahnhof als Haupteinsatzorte) für die Bauhoffahrzeuge andererseits war deshalb ein zentrales Eignungskriterium. Aufgrund der Lärmemissionen – auch in der Nachtzeit (z.B. Winterdienst) – war aber auch auf einen ausreichenden Abstand (§ 50 BImSchG) zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu achten.

Die Stadt Grafing hat im Jahr 2009 die Standortuntersuchung für die Verlagerung des Bauhofes intensiviert. Nach Untersuchungen möglicher Standortalternativen hat sich die Stadt Grafing für eine Ansiedlung am Schammacher Feld mit ca. 14.000 m² (Fl.Nrn. 573 und 574 der Gemarkung Grafing) entschieden. Der Standort liegt mittig zwischen dem Ortsrand von Grafing und dem Ortsteil Schammach in etwa 1,0 km Entfernung zum Marktplatz und hat ca. 270 Meter Abstand zur nächsten Wohnbebauung. In Bezug auf die Immissionssituation ist das Grundstück sozusagen optimal. Über die nahe Kreisstraße EBE 13 sind die wichtigsten Ortsteile (Nettelkofen, Grafing-Bahnhof, Oberelkofen, Eisendorf und Schammach) günstig zu erreichen. Das Grundstück ist gut über den Radweg an der Glonner Straße zu erreichen.

Am 22.03.2011 wurde dann die Entscheidung getroffen, für diesen Standort den notwendigen Grunderwerb vorzubereiten, der dann auch durch verschiedene Grundstückstausche und dem Flächenerwerb für die Straßenerweiterung gelungen ist. Hier wurde nochmals auf den Umstand hingewiesen, dass durch den Grunderwerb durch Tausch keine Erwerbskosten entstanden sind. Bei einer Fläche von 14.000 m² war das die elementare wirtschaftliche Voraussetzung, um die Bauhofverlegung auch finanziell bewältigen zu können.

Nach Abschluss des Grunderwerbs für die potentiellen Standortflächen und für die Verbreiterung der Erschließung (Schammacher Weg) wurde dann am 10.07.2012 die Baulandausweitung für diesen Standort eingeleitet. Die hierfür notwendige 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Genehmigung vom 16.03.2015) und der Erlass des Bebauungsplans „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ (Genehmigung 23.10.2014) konnten jetzt abgeschlossen werden.

Bereits vor dem Bebauungsplanverfahren wurde das Ingenieurbüro Gehm aus Vaterstetten mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung für den Bauhof/Wertstoffhof beauftragt. Aufgrund der individuellen Anforderungen war es entscheidend, bereits dem Bebauungsplan (also der „Rechtsplanung“) eine konkrete Objektplanung im Endausbaustadium zugrunde zu legen (projektbezogener Bebauungsplan).

Nach Erwerb der Flächen und nach Abschluss der Bauleitplanung (Baurechtsausweisung) ist jetzt darüber zu entscheiden, ob das Bauvorhaben von der Stadt auch umgesetzt wird (Durchführungsentscheidung). Diese Entscheidung setzt natürlich auch die Kenntnis über die Baukosten voraus. Hierfür wurde jetzt vom beauftragten Ingenieurbüro (vollständiges Leistungsbild mit stufenweiser Beauftragung der jeweiligen Leistungsphasen) die Vorentwurfsplanung nebst Kostenschätzung für einen Bauhofneubau ausgearbeitet, wie er für die Verlagerung notwendig ist. Es wurde nochmals deutlich gemacht, dass der geplante Bauhofneubau so ausgelegt ist, dass die Mindestanforderungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb sichergestellt sind. Damit wird grob die Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Baufläche beansprucht. Der Standort bietet also erhebliche Erweiterungsreserven, die nach Bedarf und finanzieller Leistungsfähigkeit dann sukzessive umzusetzen sind.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden mit den Leitungskräften (Bauhof und Wasserwerk) die räumlichen und baulichen Anforderungen abgestimmt. Auf der Basis eines ersten Vorentwurfes wurden dann Baukosten von 2,1 Mio. € ermittelt (Kostenschätzung), die nach Einschätzung der Stadtverwaltung den selbst gesteckten Finanzrahmen deutlich überschritten haben.

In der Folge wurde eine Entwurfsüberarbeitung zur Kostenoptimierung vorgenommen. Die geschätzten Baukosten konnten damit auf 1,72 Mio. € reduziert werden. Die Kosteneinsparungen wurden vor allem durch folgende Maßnahmen erreicht:

Die Büroräume sowie die Sozial- und Sanitärräume wurden gegenüber dem ersten Entwurf vollständig in das Erdgeschoss verlagert. Diverse Werkstattflächen wurden verkleinert. Unter anderem wurde die Schreinerei von ursprünglich 150,20 m² auf knappe 90 m² reduziert (der heute vorgestellte Plan mit 70 m² Nutzfläche ist in diesem Detail nicht planaktuell) und durch eine variable Raumerweiterung (bedarfsabhängige Mitbenutzung des Nebenraums) wirtschaftlicher gelöst. Damit ist es gelungen, alle zentralen Räumlichkeiten im Erdgeschoss unterzubringen; das Obergeschoss kann damit in einem Einfachausbau belassen und als Lagerraum genutzt werden. Gleichzeitig steht damit langfristig auch im Bereich des „Werkstatt/Büro- und Sozialtrakts“ eine langfristige Ausbaureserve im Obergeschoss zur Verfügung.

Das 1. Obergeschoss bietet mit einer Wandhöhe von 6,50 Meter die Nutzungsmöglichkeit als Lagerraum (Hochregallager). Durch einen Lastenaufzug und Ladungsöffnungen für Frontlader/Stapler ist eine Nutzung auch für sperrige und schwere Geräte möglich.

Ein weiterer großer Einsparungspunkt war die Wahl der Bauart, statt der konventionellen Bauart wird eine Fertigteilhalle mit Trapezblech errichtet.

Durch die verschiedenen Änderungen ergab sich eine Verkürzung des Gebäudes von ursprünglich 78,86 Meter auf 68,45 Meter. Somit wurde das Gebäude um 10,41 Meter verkürzt. In Summe konnte damit eine Einsparung in Höhe von ca. 400.000 € erreicht werden.

2. Maßnahmenbeschreibung

Ziele:

Für den Neubau des Bau- und Wertstoffhofes sind folgende Grundlagen ermittelt worden, die zur weiteren Planung verwendet werden sollen und als Angaben für das Planungsbüro und die Fachplaner dienen.

Der Bau des Bau- und Wertstoffhofes soll so geplant werden, dass die Maßnahmen in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden können. Im ersten Bauabschnitt der Bauhof und in dem zweiten Bauabschnitt der Wertstoffhof.

Beim Bau soll mit dem Bauhof-Betriebsgebäude begonnen werden, das den Umzug des Bauhofs und den Betrieb mit effizienten Abläufen und baulichen Strukturen ermöglicht. Das planerische Konzept, wie es bereits dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht dann sukzessive Erweiterungsmöglichkeiten vor.

Für den jetzt geplanten Neubau ist eine baulich nutzbare Fläche von ca. 5.000 m² vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Bauliche Nutzung, Bauflächen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Nutzung als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) fest. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind für die jeweiligen Nutzungen (Bauhof/Wertstoffhof) bereits getrennt festgesetzt; der Bauhof ist an der Grundstücksostseite positioniert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im dortigen Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt, wobei ein Abstand von ca. 15 Meter im Norden zum Schammacher Weg und ca. 15–30 Meter im Westen zum Biotop eingehalten werden muss.

Die benötigten Stellplätze werden an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Hoffläche dient als Rangier- und Abstellfläche der verschiedenen Fahrzeugtypen (PKW und LKW). Hier ist auch bei einem stufenweisen Ausbau auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten.

Als Dachform ist ein Satteldach mit max. 20° Dachneigung bei einer Wandhöhe von 6,50 Meter im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den im Bebauungsplan dargestellten Verbindungsbau am südöstlichen Rand des Geländes muss die Umfahrbarkeit des Gebäudes gewährleistet sein (Erreichbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge).

Für die Gebäude-Außenwände ist heller Putz und/oder eine Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig. Für die Abweichung von der genannten Vorgabe kann mit der Baugenehmigung eine Abweichung beantragt werden. Maßgeblich soll die Fassade wartungs- und unterhaltsfreundlich sein, es soll eine einfache Industriehallenfassade gebaut werden, die aber in festgelegten Bereichen beheizbar ist.

Besondere Beachtung gilt dem Schutz der „Haidlinger Lacke“ als Feuchtbiotop. Es ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen, dass die ausreichende Wasserzufuhr auch künftig gewährleistet ist. Vorgesehen ist deshalb eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers auf Grünflächen an der Westseite des Baugrundstückes entlang dem Biotopbereich.

Bestandsdaten:

Der „Bauhof“ gliedert sich in zwei organisatorisch getrennte Geschäftsbereiche: Bau- und Betriebshof (Regiebetrieb) und städtisches Wasserwerk (Stadtwerke).

Im Bereich des Bauhofes sind derzeit 14 Mitarbeiter beschäftigt. Im Bereich des Wasserwerkes haben wir aktuell 4 Mitarbeiter. Dringend notwendigen Personalverstärkungen waren bisher Grenzen gesetzt durch die unzureichenden Platzverhältnisse für den dafür notwendigen Fuhrpark.

Für das Betriebsgebäude sollen die entsprechenden Sozial-, Büro-, und Verwaltungsräume eingeplant werden, um die Unterbringung des Bauhofes, des Wasserwerks und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch des Wertstoffhofs sowie auch langfristiger Personalaufstockung sicherzustellen.

Hier wäre also insbesondere schon zu berücksichtigen, dass bei einem späteren Bau des Wertstoffhofs die dafür notwendigen Räume schon vorhanden sind, sprich die Mitarbeiter des Wertstoffhofs sollen dann die Sozial-, Büro-, und Verwaltungsräume mitnutzen. Entsprechend diesen Vorgaben und den Vorgaben der ortsüblichen Vorschriften (Arbeitsstättenrichtlinien, GUV etc.) sind die Räume zu planen. Es muss berücksichtigt werden, dass auch weibliches Personal angestellt werden kann bzw. mit dem späteren Umzug des Wertstoffhofs dann ordnungsgemäß untergebracht werden muss.

Anhand der Mitarbeiter ist auch zu prüfen, wie viele Stellplätze für die Fahrzeuge der Angestellten vorhanden sein müssen. Hier sind sicher auch die Vorschriften für die Bereitschaften, wie Winterdienst und Wasserwerk zu beachten. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Fahrzeuge des Wasserwerks möglichst innerhalb des Gebäudes selbst untergebracht werden können. Für die Einzäunung an der nordwestlichen Seite des Geländes sollen mechanische Tore vorgesehen werden. Zu prüfen ist sicher, ob eine Kombination aus Werkstatt und Fahrzeugabstellfläche möglich ist. Diese Kombination ist sicher auch für die Flächen vom Bauhof zu prüfen.

Die Betriebsleiter von Bauhof und Wasserwerk haben eine Aufstellung der notwendigen Raumflächen erstellt und auch die genauen Größen der Fahrzeuge, auch im Winterdienteinsatz, wurden ermittelt, um dann die genauen Flächen für die Räume zu definieren. Weiter wurden auch die Flächen ermittelt, die derzeit als Räume für Lager angemietet werden. Ziel soll es sein, zumindest einen Großteil dieser externen Lagerflächen Zug um Zug aufzulösen und im Obergeschoss des neuen Bauhofgebäudes unterzubringen.

216 m² – Oberelkofen im Moosstadel:

Inhalt: Leonhardiwägen, Splittkästen, Schneezeichen, Schneezaun

260 m² – Wiesham – Leeb-Stadt:

Inhalt: Leonhardiwägen, Weihnachtsbeleuchtung, Bühnenlager, Wahltafeln, Möbellager und Sonstiges

225 m² – Wiesham – Spitzl Stadt:

Inhalt: Zwischenlager vom Museum

Weiter sollten eventuell Flächen für Salzlager, Splittlager, Brennholzlager, Humus, Sand, Straßenkies, Betonkies, Fräsgut, Betonsteine etc., vorgesehen werden; jedoch sollen diese Flächen in weiteren Bauabschnitten erfolgen.

In Summe hat die Stadt Grafing derzeit ca. 715 m² Lagerflächen angemietet und ca. 300–400 m² Lagerflächen im Eigenbesitz. Hier entstehen ca. 10.000,- € Kosten pro Jahr.

Vorgaben:

Das Ingenieurbüro Gehm hat eine kurze Auflistung von Randvorgaben erhalten, die zu berücksichtigen sind:

- Das Betriebsgebäude soll beheizt sein, der Werkstattbereich lediglich gedämmt.
- Heizart: Gas (noch offen)
- Der Einbau einer Solaranlage und die Nutzung der Dachfläche für eine Photovoltaikanlage soll geprüft werden (Wirtschaftlichkeit, Warmwasser, Stromerzeugung, Verpachtung von Dachflächen)
- Industriebau
- Betonfertigteile
- Sandwichwände
- Lichtbänder
- Wartungs- und unterhaltsfreundliche Gebäude
- Sozialräume, Umkleiden, Duschen etc.

Kostenschätzung Bauhof (Stand 15.03.2015)

KG 200	Herrichten und Erschließen	36.000 EUR
KG 300	Bauwerk	
	Betriebsgebäude	618.606 EUR
	KFZ Halle	380.736 EUR
	GESAMT	999.342 EUR
KG 400	Technische Anlagen	
	Betriebsgebäude	188.000 EUR
	KFZ Halle	128.000 EUR
	GESAMT	316.000 EUR
KG 500	Außenanlagen	154.192 EUR
KG 600	Ausstattung	noch nicht berücksichtigt
KG 700	Baunebenkosten	213.700 EUR
GESAMT		1.719.234 EUR

Wenn man von einer Fläche von 2.190 m² ausgeht, würde das bedeuten, dass für das Bauwerk KG 300+400 (1.315.342,- €) ein Betrag von 600,- € pro Quadratmeter ausgegeben werden muss.

Auch für den Wertstoffhof wurde eine erste Kostenschätzung erstellt, die nachrichtlich vorgestellt werden soll. Anzumerken ist, dass die Errichtung des Wertstoffhofs derzeit nicht aktuell ist, aber ggf. im Hinblick auf eine übergangsweise Ansiedlung der BayWa auf dem Baufeld des Wertstoffhofes von Interesse ist.

Die Kostenschätzung beruht auf einem Bauentwurf für den Wertstoffhof, wie er in seiner Bauart auch in Vaterstetten und (einhüftig) in Ebersberg errichtet wurde. Dabei werden die Besucherfahrzeuge mittig über eine Rampe geführt, an der fischgratartig die Container angeordnet sind. Damit können die Container von erhöhter Stelle aus direkt befüllt werden. Es sollte auch diskutiert werden, ob dieses System auch den Ansprüchen der Stadt entspricht. In einem ersten Kostenvergleich wurde aber festgestellt, dass sich keine wesentlichen Kostenunterschiede gegenüber einer traditionellen Unterbringung in einer Containerhalle ergeben. Es ist also vordergründig eine Entscheidung über die bessere Organisation und Logistik im täglichen Betriebsablauf.

Nachrichtlich wurde das Ergebnis der Kostenschätzung und das zu Grunde liegende Baukonzept vorgestellt.

Kostenschätzung Wertstoffhof (Stand 23.01.2015)

KG 200	Herrichten und Erschließen	36.000 EUR
KG 300	Bauwerk Wertstoffhof	614.552 EUR
KG 400	Technische Anlagen Wertstoffhof	69.000 EUR
KG 500	Außenanlagen	169.248 EUR
KG 600	Ausstattung	noch nicht berücksichtigt
KG 700	Baunebenkosten	112.300 EUR
GESAMT		1.001.100 EUR

Wenn man von einer Fläche von 1.442 m² ausgeht, würde das bedeuten, dass für das Bauwerk KG 300+400 (683.552,- €) ein Betrag von 474,- € pro Quadratmeter ausgegeben werden muss.

An diesem Punkt wurde nochmals deutlich zum Ausdruck gebracht, dass es sich – vor allem beim Bauhof – um die erste Kostenschätzung handelt und diese genannten Kosten nicht als letztverbindlich angesehen werden können. Oftmals werden im Gremium und in der Öffentlichkeit die Kostenschätzungsergebnisse als Maßstab verwendet. In den weiteren Planungsschritten folgen aber noch die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung und auch noch die Kostenkontrolle bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor der Ausschreibung. Die konkreten Baukosten werden erst mit der Ausschreibung ermittelt. Erst das Ausschreibungsergebnis bezeichnet die konkreten Baukosten und ist Grundlage für die Kostenkontrolle in der Bauausführung.

Es wird bei den Außenanlagen und auch bei der Grundstücksentwässerung mit erhöhten Kosten gerechnet, die in der vorläufigen Kostenschätzung noch nicht abgebildet werden können. Hier sind eben erst die Erkenntnisse der weiteren Leistungsphasen abzuwarten.

Hingewiesen wurde auch darauf, dass die Kostengruppe 200 nicht die externen Erschließungsarbeiten erfasst, also die von den Stadtwerken aufzuwendenden Kosten für die Verlegung von Abwasserkanal und Trinkwasserleitung bis zum Baugrundstück sowie auch die Kosten des Straßenbaus bzw. der Straßenwiederherstellung.

Weiterer Planungsablauf:

Soweit sich der Stadtrat für die Umsetzung des Vorhabens (Neubau des Bauhofs) entscheidet (Durchführungs-/Maßnahmenbeschluss), folgt aufgrund des zu bestimmenden Bauentwurfes dann die Entwurfs-/Genehmigungsplanung und die (fortgeschriebene) Kostenberechnung. Eine weitere Befassung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses erfolgt dann jedenfalls zur Billigung der Ausführungsplanung und Durchführung der Ausschreibung.

In den Bereichen Elektro, Heizung-Sanitär, Erschließung und Entwässerung wird die Beauftragung von Fachplanern notwendig.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständigen Gremien soll der Ablauf so koordiniert werden, dass im Herbst 2015 die Ausschreibung der jeweiligen Gewerke durchgeführt werden kann. Ein Baubeginn für den Hochbau ist im Frühjahr 2016 geplant. Die Erschließungsmaßnahmen sollen möglichst noch im Herbst 2015 durchgeführt werden bzw. dann unmittelbar vor dem Beginn der Hochbaumaßnahmen.

Die vorgestellte Entwurfsplanung wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss als durchdacht bezeichnet und fand Zustimmung. Ferner wurde das Kostenbewusstsein bei den bisherigen Planungsschritten hervorgehoben. Das Gremium ist sich über die Unabwendbarkeit und Erforderlichkeit des Bauvorhabens im Klaren. Jedoch ist die kostenbewusste Ausführung oberstes Gebot. Diesen Anspruch hat die Verwaltung durch die Kostenreduzierungen bei der Planüberarbeitung bereits gezeigt. Dass in den jetzt folgenden Detailplanungen noch Veränderungen entstehen, die sich auch auf die vorläufig genannten Kosten auswirken können, ist bekannt.

Augenblicklich erstmals aus Kostengründen nur einen funktionstüchtigen Bauhofneubau zu erstellen, der bei Bedarf und finanzieller Leistungsfähigkeit dann in den kommenden Jahrzehnten erweitert und optimiert werden kann, war von Anfang an die Grundidee und ist weiterhin zu unterstützen. Jeder Neubau, auch wenn er noch nicht alle Wünsche und Anforderungen vollständig erfüllen kann, ist eine sprunghafte Verbesserung zum gegenwärtigen Zustand. Angesichts der vielfältigen Aufgaben der Stadt muss deshalb auch hier auf einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit den Haushaltsmitteln geachtet werden. Dem wird der vorgelegte Entwurf aber sehr überzeugend gerecht.

In der weiteren Beratung ging ein Ausschussmitglied kurz auf die Gestaltung des Gebäudes ein und regte an, auf die Baugestaltung noch besonderes Augenmerk zu legen. Die Notwendigkeit zum kostengünstigen sollte und muss auch nicht einseitig zu Lasten der Gestaltung gehen. Abschließend wurde aus der Mitte des Ausschusses angeregt, in die Planung die Anbringung einer Photovoltaikanlage bereits mit einzubeziehen.

Beschluss vorberaten:

Ja: 10 Nein: 1

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss dem Stadtrat folgende Beschlussfassung empfohlen:

Der Bauentwurf des Ingenieurbüros Gehm, Vaterstetten, vom 15.03.2015 für die Errichtung eines Bauhofs auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing wird gebilligt und in Kenntnis der Kostenschätzung die Durchführung des Bauvorhabens beschlossen.

Die Ingenieur-/Architektenleistungen für die weiteren Leistungsphasen (Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung) sind zu beauftragen.

TOP 6

Verlegung der Fußgängerschutzanlage in der Rosenheimer Straße;
Maßnahmenbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung versandt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt vorgetragen.

In der Rosenheimer Straße befindet sich seit September 2010 ein Fußgängerüberweg (vormals Lotsenübergang, jetzt „Zebrastreifen“), um eine gesicherte Querung insbesondere für Schüler auf einem der Hauptschulwege anzubieten.

Die Sicht auf die Aufstell-/Wartefläche auf der nördlichen Straßenseite ist für Verkehrsteilnehmer aus Straußdorf kommend durch einen leichten Kurvenverlauf und eine Grundstückseingrünung (Hecke) beschränkt. Insbesondere Kinder sind aufgrund ihrer geringeren Körpergröße nicht zu erkennen. Schülerlotsen berichten, dass sich viele Autofahrer nicht an die gesetzlichen Vorgaben des § 26 StVO halten, wonach sie sich mit mäßiger Geschwindigkeit nähern, um bei Bedarf jederzeit stehen bleiben zu können.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde hat zunächst versucht, bei den Grundeigentümern die Sichtverhältnisse durch das Zurückschneiden der Hecke zu erreichen, allerdings erfolglos. Möglichkeiten zur rechtlichen Durchsetzung bestehen nicht. Es ist deshalb beabsichtigt, den Fußgängerüberweg zu verlegen. Die Straßenbaulast an Gehwegen liegt bei den Gemeinden, die verkehrsrechtliche Anordnung obliegt dem Landratsamt, die Straßenbaulast im Bereich der Straße liegt beim Straßenbauamt.

Vor einer Verlegung des Fußgängerüberwegs nach Osten ist es notwendig, auf der südlichen Straßenseite einen Gehweg als Aufstellfläche herzustellen. Dies hätte gleichzeitig eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung für den Abbiegeverkehr in die Mühlenstraße. Die grundsätzliche Wendemöglichkeit für Lkws soll dort allerdings erhalten bleiben.

Wegen der Auswirkungen auf die Staatsstraße, der Lkw-Wendemöglichkeit und der gegebenen Verkehrseinrichtungen bedarf die Maßnahme der Beteiligung eines Fachplaners. Die geschätzten Baukosten samt Baunebenkosten belaufen sich auf 39.320 € brutto.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, der baulichen Maßnahme zur Verlegung des Fußgängerüberwegs in der Rosenheimer Straße unter Beteiligung eines Fachplaners für das Verkehrswesen die Zustimmung zu erteilen.

TOP 7

Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung des Angebotes an Fahrradständern und Schutzstreifen (Schutzbereiche) für Radfahrer

Eingangs wurde auf die mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder übersandte Beschlussvorlage verwiesen und vom Vertreter der Verwaltung das Wesentlichste nochmals kurz erläutert.

Die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragte mit Schreiben vom 11.03.2015 die Überprüfung und ggf. Ergänzung des Angebots an Fahrradständern, ferner die Überprüfung der Möglichkeit von Schutzstreifen (Schutzbereichen) für Radfahrer im Stadtgebiet.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nicht ausreichend bzw. nicht vorhanden sei, z.B. Rathaus-Südseite, Unterer Marktplatz, VHS-Griesstraße, Hans-Eham-Platz, Post, Stadthalle, Eisstadion sowie bei allen anderen städtischen Einrichtungen (Kitas, Schulen, Spielplätze, Gebäude und Plätze mit größerem Personenaufkommen).

Die bereits bestehenden Anlagen seien für die heute gebräuchlichen Fahrräder nicht immer geeignet. Die Anlagen sollten auf ihren baulichen und technischen Zustand sowie auf Nutzbarkeit und Erreichbarkeit überprüft werden. So seien die Fahrradständer in Grafing-Bahnhof oft nicht oder nur erschwert zugänglich, weil die Zufahrtswege zugeparkt seien. Auch eine Überdachung wäre wünschenswert.

Außerdem solle die Anschaffung einer mobilen Fahrradparkanlage geprüft werden, die bei Veranstaltungen oder als zusätzliche Kapazität bei vorhandenen Anlagen eingesetzt werden könnte.

Des Weiteren solle geprüft werden, wo im Grafinger Straßennetz Schutzstreifen für Radfahrer angebracht werden können. Die so entstehenden geschützten Bereiche würden für eine höhere Verkehrssicherheit bei Radfahrern sorgen.

1. Überprüfung und Ergänzung des Angebots an Fahrradständern

In einem Vorgespräch mit Vertretern der Antragsteller wurde der Antrag wie folgt konkretisiert:

a) Überprüfung der vorhandenen Fahrradständer

Die von der Stadt bereitgestellten Fahrradständer (insbesondere am Marktplatz) sollten dahingehend geprüft werden, ob sie für Mountainbikes geeignet sind. Falls nicht, sollten sie entsprechend nachgerüstet oder ausgetauscht werden.

b) Zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten

Es besteht Bedarf an Fahrradständern jedenfalls an folgenden Punkten:

- Rathaus-Südseite, entlang des Rathauses neben dem Haupteingang
- Hans-Eham-Platz, in der Nähe des Bio-Marktes anstelle von 2 Stellplätzen
- Jahnstraße, provisorischer Parkplatz, anstelle von 1–2 Parkplätzen
- Stadthalle, am Vorplatz außerhalb der Feuerwehrezufahrt
- Freibad, am Vorplatz
- ggf. mit Zustimmung eines Grundeigentümers am Unteren Marktplatz.

c) Zufahrtswege zu den Fahrradständern der B&R-Anlage in Grafing-Bahnhof

Der bestehende Zufahrtsweg sollte deutlicher markiert werden, z.B. mit aufgeklebten gelben Markierungstreifen.

Die Möglichkeit einer Erweiterung der förderfähigen B&R-Parkplätze auf der Westseite in Grafing-Bahnhof sollte geprüft werden.

Außerdem besteht Bedarf an mobilen Fahrradständern, die auf einfache Art und Weise kurzfristig verbracht werden können und bei diversen Veranstaltungen eingeplant werden sollen.

2. Schutzstreifen (Schutzbereiche) für Radfahrer

a) Allgemeines

Schutzbereiche für Radfahrer sind insbesondere baulich getrennte Radwege, gemeinsame Fuß- und Radwege, Radfahrstreifen und Schutzstreifen (sog. Angebotsstreifen).

Scheiden baulich getrennte Radwege aus, sind Schutzbereiche auf der Fahrbahn in Form von Radfahrstreifen und Schutzstreifen im Straßenverkehr zulässig.

b) Radfahrstreifen

Ein Radfahrstreifen ist ein von der Fahrbahn abgetrennter Sonderfahrstreifen (durchgezogene Linie, die mit Fahrzeugen nicht überfahren werden darf). Sie haben eine Mindestbreite von 1,85 Meter, die angrenzende Fahrbahn sollte 6,50 Meter mindestens 5,50 Meter haben (Gesamtbreite mindestens 7,35 Meter). Breite Ortsstraßen, an denen Radfahrstreifen möglich wären, sind in Grafing nicht vorhanden.

c) Schutzstreifen

Ist ein Radfahrstreifen mangels ausreichender Straßenbreiten nicht zu verwirklichen, kann ein Schutzstreifen angelegt werden. Nach Nr. 5 der VwV-StVO zu § 2 können innerhalb geschlossener Ortschaften Schutzstreifen markiert werden, wenn ein Überfahren im Begegnungsverkehr nur in seltenen Fällen notwendig ist. Er muss so breit sein, dass er einschließlich eines Sicherheitsraums hinreichend Bewegungsraum für Radfahrer bietet. Der abzüglich Schutzstreifen verbleibende Fahrbahnteil muss so breit sein, dass sich zwei Personenkraftwagen gefahrlos begegnen können. Hinsichtlich der Gestaltung wird auf die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) verwiesen.

• Empfohlene Verkehrsstärken

Nach der ERA 2010 liegt der Regeleinsatzbereich von Schutzstreifen bei Straßen mit 400 bis 1.000 Kfz/Stunde bzw. bei reduzierter Geschwindigkeit auf 30 km/h bei Straßen mit 800 bis 1.800 Kfz/Stunde. Darunter sind Schutzstreifen nur in Ausnahmefällen sinnvoll (z.B. bei hohem Schwerverkehrsanteil oder unübersichtlicher Linienführung). Darüber ist eine Trennung des Verkehrs über Fahrradstreifen oder bauliche Radwege anzustreben. Messungen haben in Ortsstraßen in der Spitzenstunde Fahrzeugstärken deutlich unterhalb des empfohlenen Einsatzbereiches (=800 Kfz/h bei 30 km/h) ergeben (Kapellenstraße 287 Kfz/h, Jahnstraße 345 Kfz/h, Oberanger 187 Kfz/h, Schloßstraße 267 Kfz/h). Eine Zuständigkeit der Stadt Grafing an Kreis- und Staatsstraßen besteht nicht. Zumindest von den Verkehrsstärken her wären sie dort innerorts nicht ausgeschlossen (Straußdorf 390 Kfz/h, Nettelkofen 453 Kfz/h).

• Fahrbahnbreiten

Schutzstreifen werden durch Leitlinien und das Sinnbild „Fahrrad“ markiert. Sie sind 1,50 Meter breit, mindestens jedoch 1,25 Meter. Neben parkenden Fahrzeugen ist zusätzlich ein Sicherheitsabstand von 0,50–0,75 Meter einzuhalten. Einfärbungen zwischen den Markierungen erfolgen nur an Konfliktbereichen (z.B. Kreuzungen). Die Restfahrbahnbreite soll mindestens 4,50 Meter betragen, bei hohen Verkehrsstärken mindestens 5 Meter. Beidseitige Schutzstreifen erfordern daher Straßenbreiten von mindestens 7 Meter (4,50 Meter + 1,25 Meter + 1,25 Meter), einseitige Schutzstreifen mindestens 5,75 Meter.

Nach Nr. 3.1 ERA ist problematisch der Mischverkehr auf Fahrbahnen mit Breiten zwischen 6,0–7,0 Meter bei Verkehrsstärken über 400 Kfz/Stunde. Bei geringeren Fahrbahnbreiten ist Mischverkehr bis zu 700 Kfz/Stunde verträglich, da der Radverkehr im Begegnungsfall Kfz-Kfz nicht überholt werden kann.

- Einseitige Schutzstreifen

Die Bundesanstalt für Straßenwesen hat in einer Untersuchung eine Unfallhäufung bei einseitigen Schutzstreifen festgestellt, wenn Radfahrer in entgegengesetzter Richtung auf dem Schutzstreifen fahren. Dieser Unsicherheit zur Benutzung von Schutzstreifen könnte durch Richtungspfeile entgegnet werden. Zu den Auswirkungen eines einseitigen Schutzstreifens auf die Sicherheit der Radfahrer auf der anderen Straßenseite gibt es keine Untersuchungen.

- Parken auf Schutzstreifen

Das Parken auf Schutzstreifen ist nicht zulässig. Damit entfällt in der Regel die Möglichkeit, versetzt zu parken oder überhaupt zu parken. Parkende Fahrzeuge sind jedoch sehr zur Geschwindigkeitsreduzierung geeignet.

- Exemplarisch wurde die Durchführbarkeit von Schutzstreifen an verschiedenen Straßen mit hohem Fahrradverkehr und hoher Schutzbedürftigkeit geprüft:

- 1. Kapellenstraße/Leonhardstraße

Die Verkehrszählung ergab eine Belastung von maximal 287 Kfz/h für beide Fahrrichtungen. Die Durchschnittswerte liegen deutlich darunter (<200 Fahrzeuge/Stunde). Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) sehen Schutzstreifen für Radfahrer erst ab einer Belastung von 400 Kfz/h bei 50 km/h vor; in 30-km/h-Bereichen wie in der Kapellenstraße sogar erst ab 800 Kfz/h. Soweit diese Belastungsgrenzen nicht erreicht werden, aber dennoch ein hohes Verkehrsaufkommen herrscht, können Schutzstreifen bei geeigneten Fahrbahnbreiten sinnvoll sein. Nur im Bereich der Grundschule und des REWE-Marktes werden Fahrbahnbreiten über 6 Meter erreicht, ansonsten beträgt die Fahrbahnbreite überwiegend 5,50–5,60 Meter, in Engstellenbereichen (Kapellenstraße 1, Leonhardikapelle) auch darunter. Entsprechend Nr. 3.1 Abs. 3 ERA 2010 ist bei geringeren Fahrbahnbreiten als 6 Meter und einer Verkehrsstärke unter 700 Kfz/Stunde ein Mischverkehr verträglich, da der Radverkehr im Begegnungsfall Kfz-Kfz nicht überholt werden kann. Eine durchgehende Mindest-Fahrbahnbreite von 5,75 Meter (4,50 Meter Restfahrbahn + 1,25 Meter Mindestschutzstreifen) zumindest eines Schutzstreifens ist nicht gegeben.

Ergebnis: Die Anlage eines Schutzstreifens scheidet aus, weil die empfohlenen Fahrbahnbreiten nach ERA 2010 nicht durchgehend gegeben sind; auch die Verkehrsstärken nach den Richtlinien liegen nicht vor.

- 2. Jahnstraße

Die Verkehrszählung ergab eine Belastung von maximal 345 Kfz/Stunde. Die Fahrbahnbreite schwankt stark zwischen 4,50 Meter und 5,60 Meter. Neben Parkbuchten wäre ein zusätzlicher Sicherheitsstreifen von mindestens 0,50 Meter einzuhalten.

Ergebnis: Die Anlage eines Schutzstreifens scheidet aus, weil die empfohlenen Fahrbahnbreiten nicht durchgehend gegeben sind; auch die Verkehrsstärken liegen nicht vor.

- 3. Oberanger

Die Verkehrszählung ergab eine Belastung von maximal 187 Kfz/Stunde. Die Fahrbahnbreite beträgt im südlichen Bereich 5,40–5,50 Meter mit einem einseitigen Parkstreifen, im nördlichen Bereich wird sie breiter bis 5,90 Meter. Es fehlt dort aber teilweise ein Gehweg, der bei der Markierung eines Schutzstreifens berücksichtigt werden müsste. Dort gibt es beidseitig Parkstreifen.

Ergebnis: Die Anlage eines Schutzstreifens scheidet aus, weil die empfohlenen Fahrbahnbreiten nicht durchgehend gegeben sind; auch die Verkehrsstärken liegen nicht vor.

4. Bernauerstraße

Die Straßenbreite beträgt zwischen 5,50 und 5,70 Meter. Es wird einseitig geparkt, und es gilt die Vorfahrtsregel Rechts-vor-Links. Durchgehende Schutzstreifen sind regelmäßig vorfahrtsberechtigt.

Ergebnis: Die Anlage eines Schutzstreifens scheidet aus, weil die empfohlenen Fahrbahnbreiten nicht gegeben sind. Ferner sollte die Vorfahrtsregelung geändert werden, was wiederum zu höheren Geschwindigkeiten führen würde.

Durchgehende Straßenbreiten von über 6 Metern weisen die qualifizierten Straßen, also die Kreis- und Staatsstraßen auf. Hier wären innerorts einseitige Schutzstreifen denkbar. Bei Markierung eines Schutzstreifens von 1,50 Meter Breite (oder mindestens 1,25 Meter) verbliebe regelmäßig eine geringere Fahrbahnbreite als 5,50 Meter, so dass keine Leitlinie in der Fahrbahnmittte markiert sein dürfte. Die Mittelmarkierung müssten also entfernt bzw. abgefräst werden. Ob und inwieweit die zuständige Straßenverkehrsbehörde bzw. der zuständige Straßenbaulastträger für die Kreis- und Staatsstraßen die Markierung von Schutzstreifen für geeignet erachtet, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist offen. Derzeit wird ein einseitiger Schutzstreifen für Radfahrer in Nettelkofen im Rahmen eines Antrags im Kreis-ausschuss geprüft. Es wird vorgeschlagen, das Ergebnis abzuwarten. Sofern dort ein Schutzstreifen angelegt wird, sollte dies für weitere Kreis- und Staatsstraßen angeregt werden.

Es bestand Einigkeit im Gremium, das Angebot an Fahrradständern wie vorgetragen zu überprüfen und falls möglich zu ergänzen. In der anschließenden kurzen Beratung wurde noch Bedarf an zusätzlichen Fahrradständern am Gebäude „Haschler Turm“ sowie an den ausgewiesenen Bushaltestellen gesehen. Ferner sprach sich ein Ausschussmitglied gegen die Anbringung von Fahrradständern direkt vor der Stadthalle aus. Es wird befürchtet, dass viele Gymnasiasten ihre Fahrräder dann hier abstellen werden und die Optik des Gebäudes darunter leidet. Abschließend kam noch die Frage auf, ob Fahrradständer aus den Stellplatzablösemitteln finanziert werden können. Vom Verwaltungsvertreter konnte die Frage nicht beantwortet werden, es wurde aber zugesichert, die Möglichkeit einer Finanzierung über Stellplatzablösemittel abzuklären.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen,

- 1. die vorhandenen städtischen Fahrradständer auf deren Tauglichkeit für Mountainbikes hin zu überprüfen und ggf. auszutauschen,**
- 2. die Möglichkeit neuer Fahrradständer zu prüfen und ggf. in die Wege zu leiten an folgenden Punkten:**
 - **Rathaus Südseite**
 - **Hans-Eham-Platz (ggf. unter Auflösung zweier Stellplätze)**
 - **Jahnstraße (ggf. unter Auflösung zweier Stellplätze)**
 - **Stadthalle Vorplatz**
 - **Freibad**
 - **Unterer Marktplatz (ggf. mit Zustimmung eines Grundeigentümers),**

3. mobile Fahrradständer für den regelmäßigen Einsatz bei Veranstaltungen zu beschaffen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss ferner, die Einrichtung von Fahrrad-Schutzstreifen an den Ortsstraßen nicht weiter zu verfolgen.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen und nahm anstelle seiner Vertreterin, Frau Regina Offenwanger, an der Sitzung teil. Frau Offenwanger war an der weiteren Sitzung als Zuhörerin anwesend.

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag der Grundstückseigentümer vom 02.04.2015 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung im Bereich nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße;

Grundstücke Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing

Der Verwaltungsvertreter verwies eingangs auf die am 17.04.2015 an die Stadtratsmitglieder ausgehändigte Beschlussvorlage und führte anschließend den Tagesordnungspunkt aus.

1. Antrag:

Mit Schreiben vom 02.04.2015 wurde von den Eigentümern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing beantragt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Die betroffenen Grundstücke liegen außerhalb des Bebauungszusammenhangs und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Außenbereich ist aufgrund der baugesetzlichen Grundentscheidung nicht bebaubar, sieht man von privilegierten oder begünstigten Außenbereichsvorhaben ab. Die von den Antragstellern geplante Bebauung mit Wohngebäude ist im dortigen Außenbereich unzulässig.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung können deshalb nur durch Bauleitplanung geschaffen werden.

Hierzu wurden die betroffenen Flächen mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorbereitende Bauleitplanung) als Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Es handelt sich dort um den Änderungsbereich 3, der den Teilraum am östlichen Siedlungsrand zwischen der Elisabethstraße und der Nettelkofener Straße und dann noch nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße umfasst.

Für den Teilraum südlich der Nettelkofener Straße/Elisabethstraße des Änderungsbereiches 3 hat der Stadtrat bereits am 11.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Entgegen der ursprünglichen Beschlusslage (Stadtrat vom 11.12.2012) über ein einheitliches Bebauungsplanverfahren und dessen Einleitung erst nach Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens hat sich der Stadtrat dort für eine Aufteilung in 2 getrennte Planungsabschnitte und für die vorgezogene Verfahrenseinleitung für den südlichen Teilraum entschieden. Grund waren zum damaligen Zeitpunkt aufgetretene Verzögerungen im Flächennutzungsplanverfahren für den nördlichen Teilraum (nördlich der Elisabethstraße).

Zwischenzeitlich ist die Änderung des Flächennutzungsplans (13. Änderung) insgesamt abgeschlossen. Dieser wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 16.03.2015 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wird am 24.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht und wird damit wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB). Die gesetzlichen Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) sind damit erfüllt.

Nachrichtlich anzumerken ist auch, dass für alle anderen Änderungsbereiche der 13. Flächennutzungsplanänderung die Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet wurden. Das gilt insbesondere für die Grundstücke Fl.Nrn. 549 und 551 der Gemarkung Grafing an der Aiblinger Straße/Südlich des Aldi-Marktes. Dort werden nach Billigung des Vorentwurfes demnächst bereits die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

3. Städtebauliches Strukturkonzept:

Gerade der Baulandausweisung im Änderungsbereich 3 (Elisabethstraße/Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße) gehen mittlerweile schon vielzählige und langjährige Planungsverfahren voraus. Ausgelöst durch das Ergänzungssatzungsverfahren zur Schaffung des Baurechts für den erweiterten Neubau des Kindergartens „St. Elisabeth“, wurden zum Nachweis der Übereinstimmung mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) informelle städtebauliche Entwicklungsplanungen eingeleitet, ursprünglich beschränkt auf den Bereich an der Elisabethstraße/Nettelkofener Straße. Auf deren Grundlage wurden dann Baugrunduntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse eine fast vollständige Aufgabe der Siedlungsentwicklung zur Folge hatte. Allein für eine 1-reihige Bebauung an der Elisabethstraße und einer Hausgruppe unmittelbar südlich der Nettelkofener Straße wurde eine Siedlungsentwicklung noch für gerechtfertigt angesehen.

Die Strukturplanung wurde aufgrund eines konkreten Bauwunsches auch auf die Flächen nördlich der Nettelkofener Straße erweitert. Auch dort wurde aufgrund ergänzender Baugrunduntersuchungen der ortsplanerische erfasste Umfang der Siedlungsentwicklung wieder deutlich reduziert, da sich aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse im weitläufigen Umfeld des Melak-Grabens eine Bebauung und die dafür notwendige Erschließung nicht rechtfertigen lässt.

Mit Beschluss vom 07.10.2014 wurde dann das endgültige Strukturkonzept festgestellt. Danach ist eine Wohnbebauung auf den antragsgegenständlichen Flächen vorgesehen, die über eine Stichstraße mit Wendehammer zur Nettelkofener Straße erschlossen werden.

Grundvoraussetzung für die dort bestimmten Siedlungsflächen war, dass die dadurch entstehende Bebauung weiterhin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht (§ 1 Abs. 3 BauGB). Geeignete Baugrundverhältnisse sind nicht für sich die Rechtfertigung für die Baulandausweisung, sondern einengende Voraussetzung der vorrangig nach ortsplanerischen Kriterien zu bestimmenden Siedlungsentwicklung. Hier zeigt sich aber, dass auch mit einer deutlich reduzierten Bebauung eine geordnete Siedlungserweiterung noch uneingeschränkt möglich ist.

Kernaufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Das erfordert eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Planung für zusammenhängende Räume. Gerade die verkehrliche Erschließung sowie die Bau-, Nutzungs- und Grünstruktur erfordern eine raumübergreifende Betrachtungsweise, da ansonsten die Gefahr planerischen Stückwerks (städtebauliche Unordnung) entsteht. Eine abschnittsweise Siedlungsentwicklung, wie sie hier zur Lösung ansteht, erfordert deshalb eine Gesamtplanung als planerische Grundlage für eine geordnete Ortsentwicklung. Diese Aufgabe erfüllt das (informelle) Strukturkonzept.

Informelle Entwicklungsplanungen sind ein bewährtes Instrument, um konkrete ortsplanerische Aufgaben sachgerecht zu lösen. Einerseits sind sie detaillierter als der Flächennutzungsplan und erlauben damit eine situationsgerechte Entscheidung, andererseits lassen sie – da informell – große Handlungsspielräume für nachfolgende Bebauungsplanverfahren offen. Mittelbar kommt Entwicklungsplänen dahingehend eine rechtliche Wirkung zu, als ihre Ergebnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Planungsleitlinie (Abwägungsbelang) zu berücksichtigen sind.

4. Ergänzungssatzung Nettelkofener Straße:

Die Entwicklung nördlich der Nettelkofener Straße hatte ihre Grundlage im Bauwunsch für das mittlerweile am Ortseingang erstellte Doppelhaus. Das dafür erforderliche Baurecht mittels Ergänzungssatzung konnte wiederum nur auf der Grundlage (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) der Strukturplanung geschaffen werden. Diese bandartige Siedlungsentwicklung steht dem Landesentwicklungsprogramm (LEP, B VI Nr. 1.5 Abs. 3) – einem verbindlich zu beachtenden Ziel der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 ROG) – nur deshalb nicht entgegen, da es ein Teil der im Strukturkonzept bestimmten Gesamtbebauung ist. Um dieses Doppelhaus, dessen isolierte Zulassung eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen würde, in eine geordnete Siedlungsentwicklung einzubinden, ist die plangemäße Anschlussbebauung geboten. Eine vollständige Aufgabe der Planung wäre auch aus diesem Grunde schwer begründbar. Hierzu ist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, vom 10.04.2012, und des Landratsamtes Ebersberg vom 04.05.2012 zu verweisen, wonach die bauliche Entwicklung des dortigen Ortsrandes gemäß dem Strukturkonzept vom 15.11.2011 Zulässigkeitsvoraussetzung für die besagte Ergänzungssatzung war.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

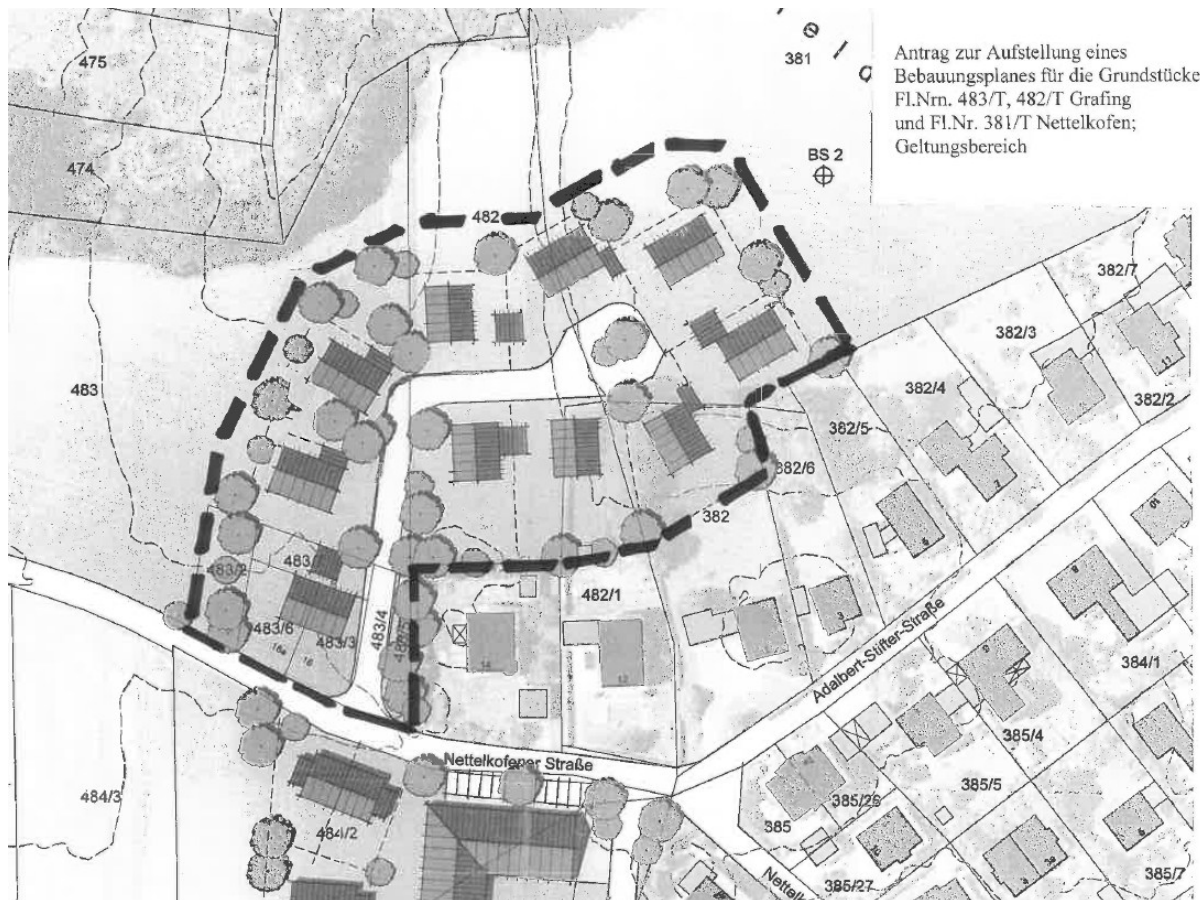
Im Zusammenhang mit der Planverwirklichung ist vorab festzustellen, dass die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen von den Begünstigten der Baulandausweisung selbst bereitzustellen sind. Diese Flächen sind möglichst am Rand des beantragten Plangebietes anzuordnen, um gleichzeitig den mit dem Plangebiet entstehenden Siedlungsabschluss dauerhaft festzulegen und einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

6. Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik:

Gemäß dem Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik vom 15.11.2011 wird Wohnbauland nur mehr ausgewiesen bzw. geschaffen, wenn ein Teil des Baulands für den Eigenbedarf oder den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gesichert wird (Einheimischenbindung). Der Grundsatzbeschluss wird demnächst in grundsätzlicher Weise überarbeitet. Die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt in seiner künftigen Fassung. Maßgeblicher (und auch spätester) Zeitpunkt für den Abschluss der städtebaulichen Verträge ist die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Ab diesem Zeitpunkt besteht ein Bebauungsanspruch und schließt sich der Abschluss von Kooperationsverträgen aus (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes erfasst der Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes die nachfolgenden Flächen:



Neben den Grundstücken Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing und Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen ist im Interesse der Rechtsklarheit auch der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 482/2–482/7 der Gemarkung Nettelkofen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Die planungsrechtliche Klarheit und Einheitlichkeit macht eine Überplanung dieser bereits bebauten Grundstücke mit dem beantragten (qualifizierten) Bebauungsplan notwendig. Das gilt insbesondere auch für die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen, die die straßenmäßige Erschließung über den dortigen Straßenanschluss notwendig macht (§ 125 Abs. 1 BauGB).

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind auch die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 482/1 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 382 der Gemarkung Nettelkofen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Für diese Hinterlandflächen entsteht mit dem beantragten Bebauungsplan die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung und damit auch einer städtebaulich geordneten Bebauung. Jedenfalls werden diese (bisher unbebaubaren) Grundstücksteilflächen mit der Realisierung des beantragten Bebauungsplanes von Gebäuden eingefasst und liegen dann innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Der Bebauungsplan würde also auch mittelbar eine Änderung der Bereichszuordnung für diese Teilflächen auslösen und diese zum Innenbereich entwickeln. Diese städtebauliche Entwicklung macht es erforderlich, auch hier eine geordnete Bebauung durch den Bebauungsplan sicherzustellen und eine koordinierte städtebauliche Gesamtlösung sicherzustellen.

Beschluss vorberaten:**Ja: 11 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Dem Antrag vom 02.04.2015 wird entsprochen und für das Gebiet „nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert Stifter Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 482/T, 482/1/T, 483/T, 483/2, 483/3, 483/4, 483/5, 483/6 und 483/7 der Gemarkung Nettelkofen sowie Fl.Nrn. 381/T und 382/T der Gemarkung Grafing die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Planungsziel ist die Entwicklung einer maßvollen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) entsprechend dem Siedlungscharakter der angrenzenden Bebauung.**
- 3. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller/Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) abzuschließen.**
- 4. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum maßgeblichen Zeitpunkt jeweils geltenden Fassung kommt zur Anwendung. Für den dort bestimmten Anteil der künftigen Bauflächen ist der Verkauf an den noch zu bestimmenden Personenkreis mit sozial förderungswürdigen Wohnbedarf mit entsprechender Kaufpreisbeschränkung (Einheimischenbauprogramm) durch städtebaulichen Vertrag zu sichern (Vertragsmodell).**
- 5. Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.**
- 6. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Ziel ist die Umsetzung unter gleichzeitiger Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes.**

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag vom 11.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes "Gärtnerengelände" (Pfarrer-Klug-Straße) vom 21.01.2006 und des 1. Änderungsbebauungsplanes vom 13.09.2010 für die Zulassung von Terrassen- und Balkonüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Grafing

Nach Erklärung der Ersten Bürgermeisterin wurde um Vertagung des gegenständlichen Tagesordnungspunktes 9 gebeten, da der Verwaltung aus zeitlichen Gründen die rechtzeitige Vorbereitung und Erstellung der Beschlussvorlage nicht möglich war.

Mit der Aufnahme in die Tagesordnung bestimmt das Gremium darüber, ob eine Beratung und Abstimmung erfolgt. Aufgrund der Bedeutung und Komplexität der Angelegenheit ist aber eine Entscheidung ohne ausreichende Vorbereitung und Darlegung der Sach- und Rechtslage nicht möglich.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat einstimmig einer Vertagung dieses Tagesordnungspunktes zugestimmt.

TOP 10 Informationen

a) Bauanträge Verwaltungsweg:

Für folgende Bauanträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 25.03.–21.04.2015 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 498/9 der Gemarkung Grafing (Rieperdinger Straße 6)
2. Tekturplan zum Neubau eines Wendehammers auf dem Grundstück Fl.Nr. 178/2 der Gemarkung Öxing (Leonhardstraße 5 und 5a)
3. Bauantrag zur Anbringung von zwei Werbe-Steckschildern auf dem Grundstück Fl.Nr. 295/1 der Gemarkung Grafing (Münchener Straße 55)
4. Bauantrag zur Verlängerung des bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von zusätzlichen Dachgauben, zum Anbau eines Eingangsvorhauses im Erdgeschoss, zum Anbau einer Außentreppe und Verlängerung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 836/0 der Gemarkung Nettelkofen (Bernauerstraße 28)
5. Tekturplan zur Anbringung eines Firmenschildes an der Hausfassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 5)
6. Bauantrag zur Nutzungsänderung für die Mehrfachnutzung der Mensa auf dem Grundstück Fl.Nr. 218/0 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 15)

b) Jahresergebnis 2014 in der Kommunalen Verkehrsüberwachung:

Der Verwaltungsvertreter informierte das Gremium über die Jahresergebnisse 2014 in der Kommunalen Verkehrsüberwachung.

- a) Ruhender Verkehr
Es wurden in 670,25 Überwachungsstunden insgesamt 1.406 Verfahren eingeleitet. Das Defizit beträgt 11.159,19 €.
- b) Fließender Verkehr
Es wurden in 207 Überwachungsstunden insgesamt 2.237 Verfahren eingeleitet. Der Überschuss beträgt 8.451,44 €.
- c) Die Einnahmen aus Parkentgelten betragen 50.568,26 €.
- d) Es sind Ausgaben in Höhe von 12.434,36 € angefallen für Wartung, Unterhalt, Personalkosten für Unterhalt, Verbrauchsmaterial und einen neu beschafften Parkscheinautomaten.

Insgesamt ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 35.426 €. Die laufenden Unterhaltskosten für die Flächen sind hierbei nicht berücksichtigt.

TOP 11
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Es erfolgten keine Anfragen aus dem Gremium.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 19.05.2015
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 6 und 7	TOPNr. 1–5, 8 und 9