

# Niederschrift

über die 19. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 02.02.2016

Sitzungsort:  
Grafring b.München  
Marktplatz 28  
Sitzungssaal, Rathaus  
Beginn: 19:00 Uhr

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

### Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Thomas MdL

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Klinger, Josef

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Nave, Yukiko Dr.

Stadträtin

Offenwanger, Regina

Stadträtin

Oswald, Johannes

Stadtrat

Rothmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Saißreiner, Franz

Stadtrat

Schlechte, Georg

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Wieser sen., Josef

Dritten Bürgermeister

Wischeropp, Gabriela

Stadträtin

### Verwaltung

Bauer, Christian

Niedermaier, Josef

## **Entschuldigt:**

### Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.

Stadtrat

Ottinger, Marlene

Stadträtin

Pollinger, Josef

Stadtrat

Schriftführer/in

Meyerhofer, Stephan

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 19. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

**Tagesordnung**

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 18. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.01.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke  
Fl.Nrn. 216/5, 223, 223/18, 223/19 , 231/4, 232/3 und 232/9 der Gemarkung Grafing  
(BayWa-Betriebsgelände an der Lagerhausstraße);  
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Billigung des Bebauungsplanentwurfes
5. Liegenschaften;  
Maßnahmenbeschluss für den Bau einer Asylbewerberunterkunft auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing
6. Informationen
7. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

## TOP 1

Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

---

1. Warum werden die Asylbewerber alle an einem Ort (Schammach) untergebracht?

Erste Bürgermeisterin: Es werden nicht alle Asylbewerber am neuen Bauhofgelände in Schammach untergebracht, sondern nur 120. Der Rest wird dezentral in Unterkünften verteilt. Durch den Eigenbau behält die Stadt Grafing das Heft des Handelns (Größe und Ort der Unterkunft) und vermeidet dadurch das Entstehen vieler Unterkünfte im Gewerbegebiet Schammach I.

2. Kann sich die Stadt Grafing die Asylbewerber „aussuchen“?

Erste Bürgermeisterin: Weder die Stadt Grafing noch das Landratsamt haben Einfluss auf die Asylbewerber, die zugewiesen werden.

3. Wird in der Unterkunft „Security“ anwesend sein und wenn ja, wie lange?

Erste Bürgermeisterin: Die Regierung von Oberbayern wird die Unterkunft betreiben und auch für Hausmeister sorgen. Die Anwesenheitszeiten sind noch nicht bekannt.

4) Welche mittelfristige Strategie bis ca. 2020 zum Thema „Asyl“ verfolgt die Stadt?

Erste Bürgermeisterin: Diese hängt sehr viel von der Bundes- und Landespolitik ab, im Übrigen darf auf die Infoveranstaltung in der Stadthalle am 11.02.16 zu diesem Thema verwiesen werden.

5) Gibt es ein zeitliches Limit für die Asylunterkunft?

Erste Bürgermeisterin: Geplant ist ein 10-Jahres-Mietvertrag mit der Regierung von Oberbayern. Danach kann das Gebäude umgenutzt bzw. abgebaut oder versetzt werden.

6) Kann sich ein Bürger gegen den Bau der Asylunterkunft zur Wehr setzen?

Erste Bürgermeisterin: Theoretisch schon, wobei dann die Belegung von Turnhallen etc. in Kauf genommen werden muss.

7) Wie werden die Asylbewerber beschäftigt?

Erste Bürgermeisterin: Von den bereits anwesenden Asylbewerbern sind viele verschiedentlich beschäftigt (z.B. als Spüler oder am Wertstoffhof), anderen absolvieren Sprachkurse.

## TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der 18. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.01.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

-noch nicht fertig gestellt-

## TOP 3

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

---

-keine-

Im Anschluss daran bittet die Sitzungsleiterin um Änderung der Reihenfolge der TOPs und ruft dann den ursprünglich als Nr. 5 bezeichneten TOP zur Behandlung auf.

#### TOP 4

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke

Fl.Nrn. 216/5, 223, 223/18, 223/19 , 231/4, 232/3 und 232/9 der Gemarkung Grafing (BayWa-Betriebsgelände an der Lagerhausstraße);

Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Billigung des Bebauungsplanentwurfes

---

Die Sitzungsleiterin verweist auf die ausführliche Beratung in der entsprechenden Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.01.2016

Die dort zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage hat folgenden Inhalt:

#### **Ausgangslage**

Die BayWa AG betreibt in der Lagerhausstraße eine Baustoffhandlung. Das Gelände umfasst eine Fläche von **zusammen 12.043 m<sup>2</sup>**.

(Zum Vergleich: Das Brauereigelände an der Kellerstraße mit künftig ca. 95 neuen Wohnungen und „Ladenflächen“ hat eine Größe von 6.842 m<sup>2</sup>.)

Im Frühjahr 2013 hat die BayWa AG erklärt, die Grundstücke für eine Nachfolgenutzung als Wohnbebauung zu veräußern. Das (bebaute) Grundstück liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und ist aufgrund seiner Innenbereichsqualität (§ 34 BauGB) intensiv bebaubar. Ungeachtet dieses gesetzlichen Bebauungsanspruchs hat die Stadt von Anfang an erklärt, dass eine planerische Selbstentwicklung ausgeschlossen sein wird. Aufgrund der vielfältigen städtebaulichen Anforderungen besteht ein unbedingtes Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten kann also ein Baurecht beansprucht werden, ohne dass es hierfür einer Bauleitplanung bedürfte. Der Bebauungsplan hat hier allein die Aufgabe, die Bebauung inhaltlich zu steuern. Vor allem können Flächen in dieser bauplanungsrechtlichen Situation nur für begrenzte Zeit zwangsweise von einer Bebauung gesperrt werden (Veränderungssperre), um das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Stadtrat hat dann auch am 14.05.2013 unter Anerkennung des Planungserfordernisses die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die wichtigsten städtebaulichen Notwendigkeiten sind:

- a) Die unzureichend vorhandene Verkehrserschließung:  
Die vorhandenen Straßen – die Grandauer Straße, die Lagerhausstraße oder der Bahnhofplatz – sind nicht in der Lage, das bei einer Neubebauung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Hierfür bedarf es zumindest eines zusätzlichen (direkten) Straßenanschlusses an die Münchener Straße.  
Diese existiert zwar mit der „Fabrikstraße“. Dabei handelt es sich aber um eine Privatstraße. Dafür besteht lediglich ein dingliches Wegerecht (Grunddienstbarkeit) für das BayWa-Gelände in einer Breite von 3 Metern. Eine gesicherte Abwicklung des Fahrverkehrs und der Rettungsfahrzeuge ist hier nicht möglich. Hinzu kommt noch der Fußgänger- und Radfahrverkehr, für den eine Querverbindung ebenfalls unerlässlich ist. Aufgrund der Verkehrsbedeutung ist eine öffentliche Wegeverbindung des Quartiers zur Münchener Straße unverzichtbar, die möglichst als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden sollte.

**b) Immissionsschutzrechtliche Gemengelage:**

Eine abgewogene Planungslösung verlangt auch der offenkundige Nutzungskonflikt aufgrund der entstehenden Gemengelage. Hier sind die Lärmkonflikte mit dem Busunternehmen Urscher, den Jugendeinrichtungen (Kiermeier-Lagerhaus), der S-Bahn, dem P+R-Parkplatz und der Münchener Straße sowie dem Kino zu nennen. Anders als das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelgenehmigungsverfahren kann im Bebauungsplan eine planerische Optimierung erreicht werden.

**a) Erschließung**

Im Mittelpunkt stehen seither die Versuche einer einvernehmlichen Lösung mit den Familien Urscher/Pollnow. Leider konnte zwischen dem Bauträger, der BayWa, den Familien Urscher/Pollnow und der Stadt nach wie vor keine endgültige Einigung erzielt werden.

Bezüglich der Erschließung hat man sich zumindest dahingehend angenähert, dass ggf. eine Festsetzung der Straßenverbindung (öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und einer Mindestbreite von 5,5 m) über das Privatgrundstück Fl.Nr. 232/9 akzeptiert wird, wenn die Stadt Grafing b.M. auf die hoheitliche Inanspruchnahme (Enteignung §§ 85 ff. BauGB) im Planvollzug verzichtet. Die Stadt sichert sich gleichzeitig vom Bauträger eine entsprechende Fläche, die im Fall einer späteren freiwilligen Einigung bzw. einem Übernahmeverlangen der Eigentümer (§ 40 BauGB) eine Zurverfügungstellung von Ersatzland ermöglicht.

Zwar wird damit dauerhaft diese Straßentrasse gesichert (sprich von einer Bebauung freigehalten), das bedeutet aber auch, dass möglicherweise über einen langen Zeitraum das Baugebiet nur über die bestehende (privatrechtlich gesicherte) Zufahrt auf 3 Metern Breite eine Direktverbindung zur Münchener Straße erhält.

Dass die (plangemäße) Erschließungspflicht von der Stadt eingefordert werden muss – etwa im Baugenehmigungsverfahren – ist nach übereinstimmender Meinung nicht zu befürchten. Zwar gilt für die künftige Bebauung der Grundsatz der plankonformen Erschließung. Da es sich aber bei dem BayWa-Gelände um ein bereits bebautes und erschlossenes Grundstück handelt (BayVG 18.07.1995), wird von diesem Grundsatz abgewichen, wenn „bereits vorhandene Straßen, die hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben, tatsächlich zur Erschließung ausreichen und der Verwirklichung der von der Gemeinde geplanten Erschließung nicht im Wege stehen“. Diese Voraussetzungen werden als gegeben erachtet, wenn die vorhandene Privatzufahrt benutzbar ist, was durch die Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) dauerhaft gesichert ist. Eine zeitliche Sperrung dieser Zufahrt, wie es jetzt außerhalb der Betriebszeiten der Fall ist, muss jedoch ausgeschlossen werden.

Eine Verständigung auf dieser Grundlage wurde von den Eigentümern in Aussicht gestellt. Dabei wurde sogar erklärt, dass gegebenenfalls auf einer Breite von ca. 4 Metern auch die öffentliche Widmung akzeptiert werden könne. Damit kann die Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit zugunsten eines großen Baugebiets vermieden werden. Auch die Baulast und der Winterdienst liegen dann bei der Stadt.

Hierüber wurde der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 19.05.2015 informiert. Dort hat man sich für die unbedingte Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entschieden, da ein Allgemeinwohlinteresse für eine nachhaltige Nutzung als Wohngebiet besteht, dem die privaten Nachbarinteressen unterzuordnen sind. Mit den aufgezeigten Vorschlägen finden die nachbarlichen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung.

**b) Immissionsschutz**

Im nächsten Schritt galt es jetzt, den Bebauungsplan an die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen anzupassen. Hier zeigte sich klar, dass die städtebaulichen Inhalte vom

Schallschutz weitestgehend vorgegeben werden und nur wenig Platz für ortsplanerische Gestaltungsspielräume bleibt.

### 1. Verkehrslärm (Bahnstrecke, Münchener Straße und Grandauer Straße):

Hier wurden folgende Überschreitungen ermittelt:

- |  |  |
|--|--|
| a) der Orientierungswert DIN 18005 (45/55 dB(A)) von | tags bis zu 7 dB(A) und<br>nachts bis zu 12 dB(A). |
| b) der Grenzwert der 16. BImSchV (49/59 dB(A)) von   | tags bis zu 3 dB(A) und<br>nachts bis zu 8 dB(A).  |

Selbst die letztgenannten Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die oftmals als Obergrenze für die Rechtmäßigkeit der Planabwägung von Verkehrslärmbelastung angewendet werden, sind hier massiv überschritten. Lösungsvorschlag sind neben einer durchgängig lärmabschirmenden Randbebauung dann allein **passive Lärmschutzmaßnahmen**, was aber von der Rechtsprechung mitunter noch als rechtmäßiges Abwägungsergebnis anerkannt wird (BVerwG Urteil vom 22.03.2007). Trotzdem treten auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten noch Belastungen auf, die sowohl in der Nacht als auch am Tag zu Überschreitungen der Orientierungswerte (nicht aber der 16.BImSchV-Grenzwerte) führen.

Soweit diese aus der Münchener Straße resultieren, besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Belastungsgrundlagen. So wurde dort die mit dem Bau der Ostumfahrung prognostizierte reduzierte Verkehrsbelastung noch nicht berücksichtigt.

### 2. Gewerbelärm (Omnibusbetrieb mit Tankstelle, Getränkemarkt, Kino, P+R-Anlage)

Hier sind die Orientierungswerte (DIN 18005) und die Richtwerte der TA Lärm identisch mit nachts 40 dB(A) und tagsüber 55 dB(A).

Es ergeben sich aber hinsichtlich des **Omnibus-/Tankstellenbetriebes** massive Überschreitungen in der Nacht von bis zu 20 dB(A). Tagsüber sind die Überschreitungen mit 3 dB(A) noch verträglich.

Überschreitungen ergeben sich auch in der Nachtzeit an der lärmzugewandten Seite im Westen (Bahn) durch den dortigen **P+R-Parkplatz** von bis zu 9 dB(A).

Durch das **Kino (Parkplatz)** ergeben sich selbst im Süden noch Überschreitungen in der Nachtzeit von bis zu 4 dB(A).

**Der eklatante Geräuschkonflikt im Norden (Urscher) lässt sich nur dadurch lösen, dass dort kein Immissionsort zugelassen wird – d.h. keine Fenster (feste Verglasungen sind aber zur Belichtung zulässig) an den betroffenen Fassaden. Das betrifft dann die kompletten Nord- und Ostseiten der Randbebauung.**

**Nach Westen (Bahnparkplatz) ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an der lärmzugewandten Fassadenseite vorgesehen, die auch schon für den Verkehrslärm dort geboten sind. Die Möglichkeit passiven Lärmschutzes gegenüber Gewerbelärm ist nach der neueren Rechtsprechung (BVerwG 07.06.2012) mitunter noch zulässig, ohne Abwehransprüche gegenüber dem Gewerbetrieb auszulösen. Hinzu kommt, dass in der Rechtsprechung noch nicht endgültig geklärt ist, ob Bahnparkanlagen der Verkehrslärmschutzverordnung unterfallen oder (wie hier) nach den strengeren Regeln der TA-Lärm zu beurteilen sind.**

**Zwingend sind auch dieser Gebäude zeitlich zuerst zu errichten, um den notwendigen Schallschutz für die südliche Bebauung zu schaffen.**

Mit entsprechenden weitgehenden Konsequenzen für den Bebauungsplan und unter Inanspruchnahme der Abwägungsgrenzen lässt sich damit noch ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis prognostizieren.

### c) Sonstige Planinhalte/Festsetzungen

#### Ruhender Verkehr

Die Stellplätze der Neubebauung sind in Tiefgaragen unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind lediglich im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, der mit 8 m Breite ausreichend bemessen ist. Dort verbleibt neben möglichen seitlichen Parkflächen dann eine notwendige Mindestbreite von 5,5 m.

#### Anzahl der Vollgeschosse/Bauhöhe/Bauweise

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich der lärmabschirmenden Randgebäude an der **Westseite und an der Nordseite** eine 4-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Beim obersten Geschoss handelt es sich um ein um 2 m zurückversetztes Dachterrassengeschoss. Es entstehen dort Wandhöhen von 11,70 m und Firsthöhen von 12,70 m.

Diese Höhenentwicklung rechtfertigt sich durch das gewichtige Interesse, an dem zentral und verkehrsgünstig (am S-Bahn-Haltepunkt) gelegenen Baugebiet ein Höchstmaß an Wohnflächen zu entwickeln. Bauliche Bezugnahmen erlaubt aber auch die Bebauung nordöstlich der Bahnlinie an der Poststraße. Dort erreicht die Bebauung bis zu 5 Geschosse mit Wandhöhen von 15,10 m bzw. bei 4 Geschossen mit 12,50 m Wandhöhe.

Für die mittlere Gebäudereihe (2 Punkthäuser und das baulich angebundene Gebäude an der Ostseite) und die südliche Gebäudereihe ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Geschossentwicklung dieser Gebäude entspricht den bereits vorab an der Südwestseite (Ecke Lagerhaus-/Grandauerstraße) errichteten Gebäuden und schafft hier eine harmonische Höhenentwicklung.

Die Einbeziehung der größtenteils schon bebauten Grundstücke im Süden ist durch die bauliche Prägung bedingt, die durch die künftige Neubebauung auch für diese Grundstücke entsteht. Es besteht deshalb auch für diese Grundstücke das Bedürfnis nach einer baulichen Ordnung im Fall einer späteren Änderung/Neubebauung.

#### Plangebiet:

Gegenüber den früheren Planungsentwürfen ist es geboten, das Planungsgebiet zu vergrößern. Hierfür ist dann der Aufstellungsbeschluss zu erweitern.

#### Fl.Nr. 232/2:

Zum einen ist es Teil der Abstimmungsgespräche mit der Fa. Urscher, dass zum besseren Lärmschutz und auch zur besseren Ausnutzung des Grundstücks die Errichtung von Omnibusgaragen an der Südgrenze ermöglicht werden soll. Da der gewerbliche Lärmschutz bereits eine durchgehende Riegelbebauung mit größtmöglicher Grundrissausrichtung nach Süden verlangt, kann eine grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück sogar lärmindernde Wirkung haben. Jedenfalls kann aber der Gewerbebetrieb visuell abgeschirmt werden, was erfahrungsgemäß das Gefühl von Störungen deutlich reduziert. Nicht sichtbare Lärmquellen werden oftmals auch nicht so störend wahrgenommen. Auf der Nordseite gelegen und in einer Entfernung von 7 m zur nördlichen Gebäudefassade sind auch die Einschränkungen der Belichtung (eine Belüftung schließt sich ja ohnehin aus) noch als verträglich anzusehen. Dort wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Lärmkontingent) festgesetzt mit nachwirkender Bestandschutzregelung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) für die bestehende (genehmigte) Nutzung.

#### Fl.Nr. 216/6:

Eine Erweiterung des Plangebiets ist außerdem vorzusehen für das städtische Grundstück Fl.Nr. 216/6 (Kirmeier-Lagerhaus), um dort die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung mit verkürztem Gebäudeabstand (Abstandsflächen) zu schaffen.

Fl.Nr. 231/5, 231/11, 231/3 und 231/15:

Auf diesem Grundstück befindet sich eine Transformatorenstation des örtlichen Stromversorgungsunternehmens. Nach neueren Überlegungen ist aber ein Teilrückbau dortiger Versorgungsanlagen nicht mehr ausgeschlossen und das Grundstück kann im östlichen Teil auch baulich genutzt werden. Da auch dieses Grundstück wie die im Osten folgenden (bereits bebauten) Grundstücke einen gesetzlichen Bebauungsanspruch haben, andererseits aber die Bebauung mit der anschließenden Bebauung auf dem BayWa-Teilgrundstück Fl.Nr. 231/4 zu koordinieren ist, gebietet eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier die Einbeziehung. Diese Notwendigkeit ergibt sich vor allem auch daraus, weil sich mit der Realisierung der Bebauung im Norden der Einfügerahmen für diese Innenbereichsgrundstücke verändern würde und dann auch eine 4-geschossige Bebauung genehmigungsfähig wäre. Im Übergang zur kleinteiligeren Bebauung nördlich der Grandauer Straße soll aber eine derartige Geschossentwicklung vermieden und eine gewogene Höhenabstufung gesichert werden.

In der anschließenden Diskussion wurde nach der Möglichkeit einer anderen Erschließung des Baugebietes (entlang der Bahnlinie) gefragt. Einige Stadtratsmitglieder behaupteten, hier eindeutige Signale des Grundstückseigners vernommen zu haben.

Diese Möglichkeit wurde von der Verwaltung jedoch gänzlich ausgeschlossen, da Eigentümer, Eigentümerfamilie und Rechtsanwalt hier zu keinerlei Zugeständnissen bereit waren. Das letzte Gespräch hierzu fand nach Aussage der Bürgermeisterin am 18.12.15 statt.

Nach Auskunft des Leiters des Bauamtes wird diese Option jedoch baulich für zukünftige Entwicklungen offengehalten.

Vorgeschlagen wurde auch die Einrichtung eines Einbahrings unter Einbeziehung der Grandauer Straße und die dortige Installierung eines Gehweges.

Stadtrat Dr. Böhm beantragte die Vertagung des Tagesordnungspunktes, da seiner Meinung nach u.a. die Verkehrserschließung noch unzureichend gelöst sei und umgehend mit dem Bauträger über die Beteiligung an den Folgekosten z.B. für den Bau von Kindertagesstätten mittels eines Städtebaulichen Vertrages in Verhandlungen zu treten ist.

Die Erste Bürgermeisterin erläuterte, dass nach Ansicht der Verwaltung letzteres rechtlich nicht möglich sei, da schon Baurecht bestehe. Sie bietet aber an, dazu ein Rechtsgutachten in Auftrag zu geben.

Sodann ließ sie über den Antrag abstimmen.

**Beschluss:**

**Ja: 13 Nein: 9**

**Der Stadtrat beschloss gegen 9 Stimmen und gegen den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.01.2016 die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes.**



**TOP 5**

Liegenschaften;

Maßnahmenbeschluss für den Bau einer Asylbewerberunterkunft auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing

---

Als Einleitung zu diesem Tagesordnungspunkt erläuterte die Erste Bürgermeisterin Folgendes:

Die Unterbringung von Flüchtlingen in Grafing stellt die Stadt vor große Herausforderungen. Ende des Jahres rechnet man mit über 300 Asylbewerbern.

Derzeit wohnen ca. 100–120 Flüchtlinge in Grafing. Die bestehenden Unterkünfte beherbergen im Stadtgebiet 31 Bewohner in der Münchner Straße und 40 Asylbewerber in Containern im Gymnasium, dazu noch kleinere Unterkünfte mit 5 bis 14 Bewohnern.

Die Unterbringung von Flüchtlingen, die Asyl beantragen, ist grundsätzlich eine staatliche Aufgabe, die im Landkreis durch das Landratsamt Ebersberg bzw. für Gemeinschaftsunterkünfte durch die Regierung von Oberbayern wahrgenommen wird.

Wie bereits in den Bürgerversammlungen im November und im Dezember aus der Presse zu erfahren war, plant die Stadt die Errichtung einer Unterkunft zwischen Schammach und dem Stadtgebiet. Seit Januar ist klar, dass die Stadt diese Unterkunft selbst baut. Diese Unterkunft wird dann betrieben von der Regierung von Oberbayern.

Wieso beteiligt sich die Stadt Grafing bei der Flüchtlingsunterbringung? Es wäre naiv zu glauben, dass die Flüchtlingsproblematik durch Wegducken an den Stadtgrenzen vorbeifließt. Die Stadt verliert dadurch jegliche Gestaltungshoheit. Warum also wird die Stadt hier aktiv?

**1. Die Stadt vermeidet die Belegung und Errichtung von provisorische Hallen**

Sofern die Stadt nicht aktiv an der Gewinnung von Unterkünften mitarbeitet, läuft sie Gefahr, dass öffentliche Hallen belegt oder errichtet werden. Stadträte, Verwaltung und Bürgermeisterin sind übereinstimmend der Auffassung, dass es im Interesse der Stadt und seiner Bürger besser ist, Flüchtlinge in mehreren kleinen Wohneinheiten unterzubringen als in Massenunterkünften mit 200 bis 300 Bewohnern.

Auch wenn viele kleine Unterkünfte wünschenswert sind, hat der Stadtrat ein realistisches Ziel erarbeitet. Das beinhaltet eine größere Unterkunft für 120 Asylbewerber in Schammach und kleinere dezentrale Unterkünfte.

Je näher die kleineren Unterkünfte im bewohnten Stadtbereich liegen, umso mehr ist echte Integration möglich. Außerdem unterliegen die Flüchtlinge dadurch einer sozialen Kontrolle. Dass dies funktioniert, zeigen die bereits bestehenden Unterkünfte. Nicht zu vergessen, dass es für Unterkünfte eine sozialpädagogische Betreuung gibt.

**2. Die Stadt wirkt der Entstehung von Parallelgesellschaften entgegen**

Durch die Lockerung des Baurechts für Flüchtlingsunterkünfte drohte plötzlich eine unerwünschte Entwicklung im Gewerbegebiet. Ein freies Grundstück sollte mit einer Flüchtlingsunterkunft für über 200 Personen bebaut werden. Es meldeten sich weitere Unternehmer mit dem Wunsch, freie Parzellen oder bestehende Betriebsteile für Flüchtlingsunterkünfte umzunutzen.

Hätte man hier nicht gegen gesteuert, wären im Gewerbegebiet mehrere Hundert Flüchtlinge zu erwarten gewesen. Bitte bedenken Sie, dass Gewerbesteuererinnahmen und wohnortnahe Arbeitsplätze wichtig für den Standort Grafing wichtig sind. Auch bieten wir hier Grafinger Betrieben eine Möglichkeit der Erweiterung.

Stadtrat, Stadtverwaltung und Bürgermeisterin haben hier ihre Verantwortung wahrgenommen und mit einer Änderung des Bebauungsplans reagiert. Der geänderte Bebauungsplan soll eine wohnähnliche Nutzung, wie z.B. Asylunterkünfte, ausschließen.

Die daraus resultierende Veränderungssperre setzt aber die Stadt unter Zugzwang: Es müssen sehr zeitnah Alternativen aufgezeigt werden. Als alternativer Standort kommt für eine Unterkunft das städtische Grundstück gegenüber der Gärtnerei in Frage, auf dem in diesem Jahr auch mit dem Bau des neuen Bauhofs begonnen wird.

Die Vermietung eines Teilareals wurde zunächst dem Investor angeboten, dessen Planungen im Gewerbegebiet bereits weit fortgeschritten waren. Da der Mietvertrag zwischen dem Investor und der Regierung von Oberbayern platzte, ist die Stadt selbst in Planungen für eine Flüchtlingsunterkunft eingetreten. Ziel ist es, schnell Alternativen zum Gewerbegebiet anbieten zu können. Der Betreiber dieser Unterkunft würde dann die Regierung von Oberbayern. Die zu diesem Zweck aufzunehmenden Schulden werden durch die mehrjährige Weitervermietung an die Regierung von Oberbayern abbezahlt.

Wenn die Stadt selbst als Bauherr auftritt, hat das große Vorteile:

- Die Stadt bestimmt selbst, wie groß und für wie viele Personen die Unterkunft gebaut wird.
- Die Stadt bestimmt die Art des Baus.
- Die Stadt bestimmt die Dauer der Vermietung
- und sie kann gleichzeitig Kapazitäten für anerkannte Asylbewerber (sog. Fehlbeleger) freihalten.

Da diese Unterkunft keine Massenunterkunft werden soll, ist es wünschenswert, dass auf privater Basis im Stadtgebiet weitere kleinere Unterkunftsmöglichkeiten entstehen.

### **3. Die Stadt schafft Notunterkünfte für obdachlose anerkannte Asylbewerber (sog. Fehlbeleger): Obdachlosenunterbringung ist gemeindliche Pflichtaufgabe!**

Flüchtlinge und deren Unterbringung stehen derzeit im Fokus der Öffentlichkeit. Aber ab dem Tag der Asylanerkennung fällt die staatliche Aufgabe der Unterbringung weg. Die anerkannten Asylbewerber konkurrieren dann direkt mit anderen Wohnungssuchenden. Wenn sie die Unterkunft verlassen müssen, also obdachlos werden, ist es Aufgabe der Stadt, sie unterzubringen.

Nachdem die Unterbringung wohnungslos werdender Personen (z.B. nach Zwangsräumungen) immer schon mit Problemen verbunden war, stellt die steigende Anzahl anerkannter Asylbewerber die Stadt vor große Herausforderungen. Ohne die zusätzliche Errichtung von Notunterkünften wird es nicht gehen. Deshalb würde ein eigener Bereich für Fehlbeleger in der neuen Flüchtlingsunterkunft für Entspannung sorgen.

### **4. Die Stadt investiert in den sozialen Wohnungsbau**

Der Mangel an günstigem Wohnraum offenbart jahrelange Missstände im Wohnungsbau: Der ohnehin sehr angespannte Wohnungsmarkt wird durch die Wohnungssuchenden anerkannten Asylbewerber noch verschärft.

Grafring hat einen großen Wohnungsbestand, dessen Zustand allerdings ziemlich in die Jahre gekommen ist. Dem wurde schon versucht entgegen zu wirken, indem städtische Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften verkauft wurden:

Aus diesem Grund muss sich Grafring anstrengen, die Anzahl bezahlbarer Wohnungen deutlich zu erhöhen.

Dies geschieht

- durch die Sanierung vorhandener Gebäude,
- durch den Verkauf von bebaubaren Grundstücken an Wohnungsbaugenossenschaften
- und die Ausweisung von Bauland mit kleinen Grundstücken und Wohnungen“

Im Anschluss daran erteilte die Sitzungsleiterin dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Bauer, das Wort.

Dieser stellte anhand einiger Bilder mögliche Bauweisen der Asylunterkunft vor und erläutert die folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

In der Stadtratssitzung vom 19.01.2016 wurde der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Investor für den Bau eines Heims für Asylbewerber auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr 573/0 der Gemarkung Grafing abgelehnt. Vorausgegangen waren langwierige Gespräche und Verhandlungen mit den Investoren und der Regierung von Oberbayern, bei der es allerdings zu keiner Einigung kam.

Der Stadtrat fasste in dieser Sitzung folgenden einstimmigen Beschluss:

„Der Stadtrat beschließt einstimmig, das Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing (südliche Teilfläche) zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften nicht an private Dritte zu vermieten oder anderweitig zur Verfügung zu stellen. Die laufenden Mietvertragsverhandlungen mit der Fa. Lago GmbH, Bad Wiessee bzw. mit der SA Seal 3 GmbH & Co. KG, Wolfratshausen, sind zu beenden, da seitens der Regierung von Oberbayern eine Gebäudeanmietung bereits abgelehnt wurde.

Aufgrund der besonderen Dringlichkeit wird die Verwaltung damit beauftragt, den Eigenbau einer Übergangsunterkunft für Flüchtlinge vorzubereiten und dem Stadtrat am 02.02.2016 zur Entscheidung (Durchführungsbeschluss) vorzulegen. Die Möglichkeit zur Unterbringung auch von anerkannten Asylbegehrenden ist zu berücksichtigen.“

Zuvor gab es konkrete Planungen für den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge im Gewerbegebiet Grafing-Schammach. Wegen einer Gesetzesänderung (§ 246 Abs. 10 BauGB) war es seit dem 26.11.2014 (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetz) möglich, eine Befreiung für solche Vorhaben zu erteilen. Der Stadtrat hatte wegen der schwierigen Lage eine Veränderungssperre erlassen. Wichtig ist es jetzt zeitnah ausreichend Unterbringungsplätze für Flüchtlinge zu schaffen. Dies sollte auf dem Gelände des neuen Bauhofs geschehen.

Es handelt sich dort um den südlichen Teil (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) des insgesamt 14.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücks südlich der Gärtnerei Köstler. Für dieses Gelände existiert ein qualifizierter Bebauungsplan „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“. Auch hier wäre eine entsprechende Befreiung notwendig bzw. der Bebauungsplan müsste noch dahingehend geändert werden.

Es wurde daraufhin in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses folgender Beschluss gefasst:

„Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschließt als Empfehlung an den Stadtrat:

Der südliche Teil (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing (Am Schammacher Weg) im Geltungsbereich des „Sondergebietes Bau- und Wertstoffhof“ wird für die Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber verwendet.“

Für die betreffende Teilfläche sieht der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche (sog. Bauraum) mit einer Größe von 16 x 49 m vor, die für eine spätere Erweiterung des Bauhofes vorgesehen ist. Die jetzt konkret für die Bauhofverlagerung vorgesehene Baufläche und auch die Baufläche für den Wertstoffhof werden also dadurch nicht betroffen. Die Betriebsverlagerungen der städtischen Einrichtungen – die derzeit aber ohnehin nur für den Bauhof bestehen – sind damit auch weiterhin uneingeschränkt möglich.

Die Zufahrten (insbesondere auch für die Feuerwehr) können zum einen über eine gesonderte Grundstückszufahrt erfolgen und im Notfall (Feuerwehr) zusätzlich durch die Mitbenutzung der Betriebszufahrt des Bauhofs.

Die Erschließung des Geländes ist ohnehin bereits für die Verlagerung des Bauhofs notwendig und wird bis Mitte des Jahres 2016 hergestellt. Hierfür erfolgt die Verlegung eines Abwasserkanals und einer Trinkwasserleitung von der Glonner Straße bis zum Baugrundstück.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch den vorhandenen Schammacher Weg sichergestellt, der zwischenzeitlich (nach Erwerb aller Straßengrundstücke) in einer ausreichenden Breite zur Verfügung steht.

Nachdem nun ein Mietvertrag zwischen dem ursprünglichen Investor und der Regierung von Oberbayern nicht zustande gekommen ist, hat die Stadt in ihrer Sitzung am 19.01.2016, den Beschluss gefasst, mit der Regierung von Oberbayern in Verhandlungen zu treten, um das Grundstück selbst zu bebauen sowie einen Mietvertrag abzuschließen, um das Gebäude an die Regierung von Oberbayern als Asylbewerberunterkunft zu vermieten.

Die Maßnahme wird aufgrund verschiedener vorliegender Angebote ähnlicher Vorhaben andernorts von Bauträgern, die in Modulbauweise bauen, auf knapp 4,0 Mio. € geschätzt. Es gibt dafür eine Reihe von Firmen, die das Projekt als Generalunternehmer ausführen könnten. Das Projekt soll, entsprechend den Vorgaben des Stadtrats, mit 120 Asylbewerbern und 30 anerkannten Asylbewerbern belegt werden.

Für den Bau von Asylbewerberunterkünften gibt es derzeit keine Zuwendungen. Bei anerkannten Asylbewerbern, so genannten Fehlbelegern, würde der Wohnungspakt greifen, der erst kürzlich vom Freistaat ins Leben gerufen würde. Hier könnte die Stadt einen Zuschuss von 30% der zuwendungsfähigen Kosten und ein zinsverbilligtes Darlehen erhalten.

Das Projekt soll so finanziert werden, dass es sich während der Mietzeit von 10 Jahren refinanziert. Dafür ist ein Mietpreis notwendig, der über der ortsüblichen Miete liegt. Nach dem Ende der Mietzeit ist eine weitere Nutzung an diesem oder an einem anderen Ort durch die Stadt nicht ausgeschlossen. Die Regierung hat signalisiert, für eine solche Lösung offen zu sein. Über ein Gutachten könnte man den Restwert der Bauwerke festlegen lassen und über eine mögliche Ablöse verhandeln.

Der vorliegende Mustermietvertrag für eine Gemeinschaftsunterkunft soll als Grundlage für den Abschluss eines Vertrags dienen. Der Haushaltsentwurf enthält das notwendige Finanzierungsvolumen und berücksichtigt die möglichen Mieteinnahmen.

In der anschließenden Diskussion wurde der geplante Bau begrüßt, da er unter Berücksichtigung der Gesamtsituation in Grafing und unter Abwägung aller Argumente dafür bzw. dagegen die derzeit beste Lösung darstellt.

Wichtig für das Gelingen der Integration der dann dort untergebrachten Flüchtlinge sei auch die Akzeptanz der Bevölkerung, die man durch entsprechende Kommunikation im Vorfeld erreichen könne.

Das leider vor kurzem gescheiterte Konzept einer ortsansässigen Firma zum Bau einer Asylbewerberunterkunft in der Mühlenstraße sollte dringend wieder aufgegriffen und weiterverfolgt werden, da man auf private Initiativen zur Unterbringung von Flüchtlingen dringendst angewiesen sei.

#### **Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschließt einstimmig den Bau einer Asylbewerberunterkunft auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing und die Vermietung an die Regierung von Oberbayern. Das Objekt soll der Unterbringung von 120 Asylbewerbern und 30 anerkannten Asylbewerbern oder Obdachlosen dienen. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 bzw. höchstens 12 Jahren so auszuhandeln, dass sich die Baukosten über die Mietvertragsdauer refinanzieren.**

TOP 6  
Informationen

---

-keine-

TOP 7  
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

-keine-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 05.04.2016  
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in