

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 003

**Sitzung am:** Mittwoch, 26. Februar 2014

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:07 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 05.02.2014
2. Antrag auf Vorbescheid für ein Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 884/6/T, Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 17
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/2/T, Gemarkung Karlsfeld, Parzivalstraße
4. Bebauungsplan Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“
  - Änderung von Flächen im Bereich des Gewerbes
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Allacher Straße / Jägerstraße  
Vorstellung eines Baukonzeptes für die Grundstücke Fl.Nrn. 974, 977, 977/2 und 977/3  
Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan / Empfehlung an den Gemeinderat
6. Bebauungsplan Nr. 2044 der LH München für den Bereich Gerberau (südl.), Bauschingerstr. (westl.), Otto-Warburg-Str. und zum Schwabenbächl (nördl.), Mannertsr. (östl.);  
Stellungnahme als Nachbargemeinde im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**26. Februar 2014**  
**Nr. 018/2014**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
05.02.2014**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 05.02.2014 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

EAPL.-Nr. 0241.41

**Bau- und Werkausschuss**  
**26. Februar 2014**  
**Nr. 019/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid für ein Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem Grundstück  
Fl.Nr. 884/6/T, Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 17**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB und § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit eines zusätzlichen Gebäudes im nördlichen Grundstücksbereich geklärt werden.

Der Baukörper (E + I) hat eine Grundfläche von ca. 8,00 m auf 10,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von ca. 5,20 m / 7,45 m und ein Satteldach mit 30° Dachneigung. Die hierfür notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage/Nebengebäude und davor als offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird erforderlich.

Das Wohnhaus fügt sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Durch die Überschreitung der Baulinie werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, die Abweichung vom Bebauungsplan wäre aber städtebaulich vertretbar, da in der direkten Umgebung keine ähnliche Situation (Bezugsfall) vorhanden ist.

Für den Altbestand sind noch die erforderlichen Stellplätze (2 Stück) auf dem Grundstück nachzuweisen (Beseitigung der Bestandsgarage).

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für ein Wohnhaus mit Nebengebäude und zur Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1a – Errichtung Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Für den Altbestand sind noch die erforderlichen Stellplätze (2 Stück) auf dem Grundstück nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**26. Februar 2014**  
**Nr. 020/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/2/T, Gemarkung Karlsfeld, Parzivalstraße**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben im Außenbereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf dem unbebauten Grundstück (Teilfläche) soll eine Unterbringungsmöglichkeit in Modul- oder Containerbauweise (max. zweigeschossig) für 52 bis 84 Asylbewerber geschaffen werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung geklärt werden.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u. a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**26. Februar 2014**  
**Nr. 021/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Bebauungsplan Nr. 85 "Am Burgfrieden / Ottostraße"**  
**- Änderung von Flächen im Bereich des Gewerbes**  
**- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 27.01. bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.09. bis 08.10.2012 durchgeführt.

In der Zeit vom 30.01. bis 20.02.2013 wurde eine erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) gem. §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2013 (Nr. 71/2013) behandelt und gleichzeitig wurde für den Bereich des Mischgebietes die Planreife gem. § 33 BauGB festgestellt.

Für den Bereich des Mischgebietes wird die zulässige Höhe der Zäune auf 1,40 m beschränkt. Darüber hinaus wird im Bereich des Gewerbegebietes der Zuschnitt der Baugebiete verändert, da sich das Grundstück Fl.Nr. 3735 aufgrund seines Zuschnittes nicht für die Bebauung für eine große Firma eignet. Der Bereich wird hier so umgeplant, dass mehrere Gewerbebetriebe untergebracht werden können und der Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung vergrößert wird.

Für diese Änderungen ist die Durchführung eines weiteren Verfahrensschrittes notwendig.

### Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 26.02.2014 mit den oben aufgeführten Änderungen.

Es wird eine nochmalige öffentliche Auslegung beschränkt auf die Änderungen durchgeführt

### Abstimmungsergebnis:

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**26. Februar 2014**  
**Nr. 022/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Allacher Straße / Jägerstraße**  
**Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für die Grundstücke Fl.Nrn. 974, 977, 977/2**  
**und 977/3**  
**Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan / Empfehlung an den Gemeinderat**

### Sachverhalt:

Bereits 2007 und 2008 hat sich der Bauausschuss (Nr. 32/2008 vom 27.02.2008) mit der städtebaulichen Situation im Bereich Allacher Straße / Jägerstraße befasst. Damals wurde vom Grundstückseigentümer ein Konzept vorgestellt, das großflächigen Lebensmittelhandel mit weiteren Nutzungsmischungen vorsah. Der Bauausschuss hat zustimmend Kenntnis genommen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde ist dieser Bereich als Standort für die Nahversorgung vorgesehen; wobei dieser Standort als Konkurrenz zum Bayernwerkgelände und auch aufgrund seiner Größe vom Fachgutachter „CIMA“ kritisch gesehen wird.

Aufgrund der schwierigen Grundstückssituation und der zugrundeliegenden Eigentumsverhältnisse wird nun vom Eigentümer ein grundlegend abgeändertes Konzept vorgestellt.

Vorgesehen ist die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 974 und 977/3 mit zwei Mehrfamilienhäusern mit den Ausmaßen 38 m x 14 m und vier Geschossen. Hier soll hauptsächlich Wohnen umgesetzt werden, wobei ein Teil des Erdgeschosses nicht mit Wohnen belegt werden soll und für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

Dieses Konzept könnte nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden. Dabei wäre es sinnvoll auch die benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 977 und 977/2 in die Bebauungsplanungen miteinzubeziehen, wobei die Bebauung unabhängig voneinander durchgeführt werden könnte.

Das Konzept wurde im Bauausschuss am 05.02.2014 vorgestellt und an die Fraktionen zur Beratung verwiesen.

### Beschluss:

#### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Allacher Straße / Jägerstraße auf der Basis des vorgelegten Konzeptes. Das weitere Verfahren wird gemäß § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird mit der Planung beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 11 |
| Nein-Stimmen: | 2  |

EAPL.-Nr. 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**26. Februar 2014**  
**Nr. 023/2014**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bebauungsplan Nr. 2044 der LH München für den Bereich Gerberau (südl.),  
 Bauschingerstr. (westl.), Otto-Warburg-Str. und zum Schwabenbächl (nördl.),  
 Mannertsr. (östl.);  
 Stellungnahme als Nachbargemeinde im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2  
 BauGB**

**Sachverhalt:**

Die im Stadtbezirk 23 ansässige Firma MAN beabsichtigt den derzeit als Parkplatz genutzten Teil des Firmenareals für Wohnungsbau zu entwickeln und die weiterhin benötigten PKW-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher in einem Parkhaus zu konzentrieren. LKW-Stellplätze werden auf das Firmengelände verlagert.

Der künftige Eigentümer führte in Abstimmung mit der LH München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durch. Auf der Basis des 1. Preises wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha und ist über die Bauschinger- und Mannertstraße erschlossen.

Das städtebauliche Ziel ist hier die Schaffung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit entsprechender sozialer Infrastruktur und Einzelhandelsversorgung, dabei sollen 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts im öffentlich geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden.

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 10 Wohngebäuden mit zwischen IV und VIII Geschoßen und 29.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für ca. 290 Wohneinheiten (ca. 660 EW). Daneben sind Sondergebiete für Einzelhandel (GF 1.800 m<sup>2</sup>) und Parken (35.000 m<sup>2</sup>, 1.450 Stellplätze) sowie eine Fläche Gemeinbedarf Kita (GF 1.500 m<sup>2</sup>) für zwei Krippen- und Kindergartengruppen sowie eine Hortgruppe festgesetzt.

Die Gemeinde war im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Die Gemeinde Karlsfeld weist darauf hin, dass auch aufgrund der weiteren baulichen Entwicklung in der Gemeinde Karlsfeld, die Kapazitäten der Schule für die prognostizierten Schülerzahlen sowohl aus der Stadt München als auch aus der Gemeinde Karlsfeld nicht ausreichen werden. Die Auswirkungen des neuen Gebietes sind gutachterlich nachzuweisen (Verbandsgrundschule).*

*Da die Landeshauptstadt München für diese Schule als Eigentümer für mögliche Umbauten bzw. Erweiterungen zuständig ist, bitten wir diese Thematik nochmals konkret zu überprüfen.*

*Im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort sollte beachtet werden, dass die Gemeinde Karlsfeld im Einzugsbereich im Bebauungsplan Nr. 82 „ehemalig. Bayernwerkgelände“ ebenfalls die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung vorgesehen hat. Darüber hinaus entstehen am Standort Karlsfeld über ca. 500 Wohneinheiten, die eine Nahversorgung benötigen. Die Planungen dürfen nicht in Konkurrenz zueinander stehen.“*

Dazu äußert sich die LH München wie folgt:

*Das Planungsgebiet liegt im Schulsprengel der Verbandsvolksschule Karlsfeld im Gemeindegebiet Karlsfeld, nördlich der Stadtgrenze. Insbesondere aufgrund der zunehmenden Wohnbauentwicklung in Karlsfeld wird eine Erweiterung der Grundschule Karlsfeld erforderlich. Nach Mitteilung des Referates für Bildung und Sport hat eine Besprechung mit der Gemeinde Karlsfeld ergeben, dass eine Erweiterung grundsätzlich räumlich möglich ist. Die LH München als zuständige Sachaufwandsträgerin leitet dies in erforderlichem Umfang in die Wege, so dass der Grundschulbedarf für das Planungsgebiet künftig in der Grundschule Karlsfeld gedeckt werden kann.*

*Der Standort des Einzelhandelsvorhabens ist im Sinne des Zentrenkonzeptes der LH München verbrauchernah gelegen. Der unmittelbar an der Stadtgrenze liegende Bereich an der Gerberau verfügt im Bereich des Stadtgebietes von München über ca. 2.000 Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich. Ebenso sind ca. 12.000 Arbeitsplätze durch die Firmen MAN und MTU im Nahbereich des Planungsgebietes vorhanden.*

*Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung dient der eigenen Wohnbevölkerung sowie anteilig den Arbeitsplätzen im Gebiet. Dabei ist die Anzahl an Einwohnern und Arbeitsplätzen die Voraussetzung für die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze gem. § 11 Abs. 3 Satz 8 BauNVO (hier 1.800 m<sup>2</sup> GF für Einzelhandel zur Nahversorgung). Ferner steht die Lage und die Zuwegung des Planungsgebietes Prinzenpark (ehemal. Bayernwerkgelände) der Gemeinde Karlsfeld hinsichtlich der MIV-Erschließung in keinem Zusammenhang zum Planungsgebiet in der Gerberau. Der zusätzliche Einzelhandelsstandort in der Gerberau ist damit kein Konkurrenzstandort, da wesentliche Koppelungseffekte nicht gegeben sind.*

Für den Bebauungsplan hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der LH München am 08.05.2013 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Karlsfeld ist als Nachbargemeinde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme bis 11.03.2014 aufgefordert.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Karlsfeld erhebt keine weiteren Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2044 – Gerberau der LH München.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 13 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

EAPL.-Nr. 6100.25