



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum: 15.05.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 21:45 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Sengl, Manfred, Dr.

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Dirnberger, Dominik

Eger, Christine

Vertretung für StR Thorsten Heil

Honold, Jürgen

Kamleiter, Karin

Knürr, Hans

Matthes, Sigrun, Dr.

ab 17:35 Uhr

Schneider, Dominik

von Hagen, Michaela

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Klass, Carola

Verwaltung

Reichel, Andrea

Schmeiser, Beatrix

Abwesende und entschuldigte Personen:

Heil, Thorsten

Hofschuster, Thomas

Keil, Max

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- | | | |
|-------|--|-----------|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| TOP 2 | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Stadtzentrum in dem Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße, Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks mit Erweiterungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung
hier: a) Beschlussfassung über die während der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und
b) Fassung des Satzungsbeschlusses | 2025/0082 |
| TOP 3 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Minigolf" auf dem Grundstück FINr. 1568/5 (Teilfläche) zwischen FFB 11, Bahnlinie, angrenzendem Feldweg und der Siedlung an der Mooslängstraße wegen Errichtung einer Minigolfanlage
11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
hier: a) Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie
b) Fassung des Billigungsbeschlusses | 2025/0085 |
| TOP 4 | Änderung der Stellplatzsatzung
Beratung über den ersten Anpassungsentwurf | 2025/0084 |
| TOP 5 | Bekanntgaben | |
| TOP 6 | Verschiedenes | |

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 17.30 Uhr die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Nachdem auf die Frage des Vorsitzenden, ob mit dem Protokoll der Sitzung vom 01.04.2025 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt seien.

TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Stadtzentrum in dem Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße, Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks mit Erweiterungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung **hier: a) Beschlussfassung über die während der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und** **b) Fassung des Satzungsbeschlusses**

Der Vorsitzende erklärte, dass hier eine erneute Auslegung aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan Nr. 57 erforderlich gewesen sei. Er übergab sodann das Wort an Frau Reichel.

Frau Reichel führte aus, dass die Auslegung vom 24.03. bis 10.04.2025 stattgefunden habe. Gemäß der Vorgabe in § 4a Abs. 3 BauGB war bei der erneuten Beteiligung die Abgabe von Stellungnahmen auf die Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen beschränkt. Aus der Öffentlichkeit habe es keine Stellungnahme gegeben.

Anhand der Präsentation stellte sie anschließend die Stellungnahmen der Behörden und die daraus resultierenden Änderungen vor.

Über die einzelnen Stellungnahmen wurde anhand der Beschlussvorlage Nr. 2025/0082 beraten und abgestimmt. Die Beschlussvorlage ist Anlage dieser Niederschrift, die Abstimmungsergebnisse sind darin in Fettdruck eingesetzt. Bei der Beratung wurden die einzelnen Stellungnahmen von Frau Reichel erörtert und verschiedene Fragen beantwortet.

StRin Dr. Matthes erkundigte sich bezüglich der Stellungnahme des Landratsamtes zum Höhenversatz beim 4. Obergeschoss entlang der Adenauerstraße nach der geplanten Erschließung des 4.OG. Hierzu erklärte Frau Reichel, dass genau dieser zugelassene Höhenvorsprung der Erschließung (Treppenhaus) diene.

Bezüglich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erläuterte Frau Reichel, warum von Seiten des Fachgutachters zur Niederschlagswasserbeseitigung der Einbau von Rigolen empfohlen werde. Weiter erklärte sie, dass auch nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes trotz des Eingriffs in das

Grundwasser aus wasserrechtlicher Sicht keine Versagensgründe gegen die Bauvorhaben erkennbar seien.

Nach eingehender Beratung fasste der Vorsitzende zusammen, dass über die einzelnen Stellungnahmen der Behörden einstimmig mit 10:0 Stimmen abgestimmt worden sei.

Der Ausschuss fasste sodann als Beschlussempfehlung an den Stadtrat folgenden

Beschluss

1. Vom Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 zum Bebauungsplan Nr. 57 wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefassten Einzelbeschlüsse zu den Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 57 wird entsprechend redaktionell geändert bzw. ergänzt und erhält das Plandatum 15.05.2025.
3. Der Bebauungsplan Nr. 57 für den Bereich des Stadtzentrums in dem Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße, Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks mit Erweiterungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung mit Begründung in der Planfassung vom 15.05.2025 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Stadtzentrum gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und in das Internet einzustellen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

- TOP 3**
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Minigolf" auf dem Grundstück FINr. 1568/5 (Teilfläche) zwischen FFB 11, Bahnlinie, angrenzendem Feldweg und der Siedlung an der Mooslängstraße wegen Errichtung einer Minigolfanlage**
 - 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**
hier: a) Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie
b) Fassung des Billigungsbeschlusses

Der Vorsitzende führte in das Thema ein, wies auf die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hin und übergab das Wort an Frau Reichel.

Anhand der Präsentation stellte Frau Reichel die Stellungnahmen der Behörden und die daraus resultierenden Änderungen vor.

Über die einzelnen Stellungnahmen wurde anhand der Beschlussvorlage Nr. 2025/0085 beraten und abgestimmt. Die Beschlussvorlage ist Anlage dieser Niederschrift, die Abstimmungsergebnisse sind

darin in Fettdruck eingesetzt. Bei der Beratung wurden die einzelnen Stellungnahmen von Frau Reichel erörtert und verschiedene Fragen beantwortet.

Insbesondere wies sie darauf hin, dass seitens des Betreibers gewünscht werde, die Betriebszeiten der Minigolfanlage mit denen des Golfplatzes gleichzuschalten, nämlich ebenfalls bis 21:00 Uhr. Die diesbezüglich angeforderte Nachprüfung durch den Gutachter sei zu dem Ergebnis gekommen, dass auch bis 21:00 Uhr die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

StRin Eger erkundigte sich, ob auf dem Gelände behindertengerechte Toiletten geplant seien.

Dies könne nicht festgesetzt werden, antwortete Frau Reichel. Die Frage könne aber an den Vorhabenträger weitergegeben werden.

StRin von Hagen stellte fest, dass sie sich daran störe, dass die Bahn in ihren Stellungnahmen regelmäßig darauf hinweise, dass die Emissionen der Bahn zu akzeptieren seien

Frau Reichel wies darauf hin, dass die Bahn „vorher schon da“ war, und für jede nachfolgende geplante Nutzung Schutzmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls festgelegt werden müssten. Frau Schmeiser ergänzte, dass die Deutsche Bahn nur bei dem geplanten 4-gleisigen Ausbau die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen treffen müsse.

StRin Kamleiter fragte nach, was mit den in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes genannten Hot-Spot-Bereichen gemeint sei.

Hierzu führte Frau Reichel aus, dass beim Auffinden/Auskoffern von auffälligem Material, das als solches nicht der für die Planie typischen Altlast entspreche, sofort das Landratsamt zu verständigen sei.

Besonders wichtig sei die Aussage des Gesundheitsamts, zuständig für die menschliche Gesundheit, dass es bei vollständig bestehender intakter Schutzschicht von 0,5 m nicht von einer Gesundheitsgefährdung der Bürger in Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ durch die Bauarbeiten ausgehe.

StRin Winberger führte zur Stellungnahme des Umweltbeirats bezüglich der Querung der FFB 11 über die Pappelallee aus, dass der Umweg nicht optimal sei.

Der Vorsitzende ergänzte, dass aufgrund des Abbiegespur die FFB 11 an dieser Stelle 3-spurig sei und er aufgrund der Abbiegespur den Umweg über die Pappelallee für besser und sicherer halte.

StRin von Hagen erklärte, sie sehe die Brücke über die FFB 11 eher als Problem beim Thema Barrierefreiheit. Sie fragte, ob eine Beleuchtung des Weges geplant sei und bat insoweit um Prüfung.

StRin Dr. Matthes führte hierzu aus, dass grundsätzlich nicht alles beleuchtet werden solle. Der Vorsitzende erklärte, dass gegebenenfalls im Laufe der Nutzung geprüft werden solle, ob aus Sicherheitsgründen zusätzliche Maßnahmen (Beleuchtung) erforderlich werden.

Die geplanten Wildobstbäume in der Ausgleichsfläche bezeichnete StR Knürr als schwierig. Er fragte nach, ob deren Früchte essbar seien, auch wenn das Wurzelwerk in die Altlastenbereiche reiche.

Frau Reichel führte hierzu aus, dass die ursprünglich vorgesehenen Obstbäume auch vom Umweltamt bemängelt und deshalb in Wildobstbäume geändert worden seien. Die Früchte seien zwar grundsätzlich essbar, würden aber eher den Vögeln als Nahrung dienen.

Stin Winberger bat darum, die Umsetzung der beauftragten Bepflanzung zu kontrollieren.

Bezüglich der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit erläuterte Frau Reichel anhand des Einwandschreibens die einzelnen Punkte und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung dazu.

Auf die Nachfrage von StR Dirnberger hinsichtlich des Ziels des Einwandschreibens antwortete der Vorsitzende, dass darin angedeutet werde, dass sich die Lärmbelästigung in den letzten Jahren erhöht habe und durch die Nutzung und des Betriebes der Minigolfanlage weiter zunehmen würde.

StR Knürr erkundigte sich bezüglich der Zufahrt zur Golfanlage. Hier sei im Moment ein eingeschränktes Halteverbot gültig. Er fragte, ob es möglich sei, hier ein absolutes Halteverbot anzuordnen. Frau Reichel führte aus, dass dies eine Privatstraße sei und nur der Eigentümer das Parken aus privatrechtlichen Gründen festlegen bzw. untersagen könne.

StRin Winberger stellte fest, dass die Zufahrtsstraße auch als Feuerwehruzufahrtsstraße diene. Eine beidseitige Parkmöglichkeit stellte sie in Frage.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass alle Stellungnahmen behandelt und einstimmig gebilligt worden seien sowie mit der Ausarbeitung der städtebaulichen Zusatzvereinbarung Einverständnis bestehe.

Frau Reichel stellte kurz nochmals die Inhalte des städtebaulichen Vertrags vor und schlug vor, die ergänzende Vereinbarung zum ursprünglichen Vertrag über den Bürgermeister abzuwickeln. Der Ausschuss erklärte sich einverstanden.

Sodann fasste der Ausschuss als Beschlussempfehlung an den Stadtrat folgenden

Beschlussvorschlag

1. Vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 und zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen Errichtung einer Minigolfanlage wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefassten Einzelbeschlüsse zu den Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung werden in Form der gefassten Einzelbeschlüsse überarbeitet und erhalten das Plandatum 15.05.2025.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Golfplatz“ auf dem Grundstück FINr. 1568/5 (Teilfläche) zwischen FFB 11, Bahnlinie, angrenzendem Feldweg und der Siedlung an der Mooslängstraße wegen Errichtung einer Minigolfanlage und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Minigolf“ jeweils in der Planfassung vom 15.05.2025 werden gem. § 3 BauGB gebilligt.

4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 4 Änderung der Stellplatzsatzung
Beratung über den ersten Anpassungsentwurf**

Der Vorsitzende erinnerte an die letzte Ausschusssitzung am 01.04.2025, in der sich der Ausschuss hinsichtlich der Vorgehensweise für die Änderung der bestehenden Stellplatzsatzung vor dem 30.09.2025 ausgesprochen habe. Die Fraktionen seien gebeten worden, Anregungen, Ergänzungswünsche zu liefern. Einige Rückmeldungen lägen nun vor. Auf Basis der noch rechtzeitig eingegangenen Mustersatzung des Städtetags und des Gemeindetags sei jetzt als Diskussionsgrundlage ein erster Satzungsentwurf ausgearbeitet worden. Anhand dieses Entwurfs solle nun jede Regelung Punkt für Punkt abgearbeitet werden und jeweils ein Meinungsbild abgefragt oder Beschluss gefasst werden.

Sodann übergab der Vorsitzende das Wort an Frau Reichel.

Frau Reichel stellte nochmals kurz anhand einer Präsentation die Rechtslage dar, gemäß der die Puchheimer Stellplatzsatzung in ihrer jetzigen Fassung nach dem 30.09.2025 aufgehoben werde. Die aktuelle Stellplatzsatzung habe das Problem, dass aufgrund der Besucherstellplätze die Höchstgrenze, die in der neuen Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung neu geregelt werde, überschritten werde und auch für Wohnungen mit Bindungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz mehr als 0,5 Stellplätze vorgesehen seien. Es bestehe daher Anpassungsbedarf. Außerdem könnte bei einer Anpassung nach der noch geltenden Ermächtigungsgrundlage auch die Beschaffenheit der Stellplätze geregelt werden.

§ 1 - Anwendungsbereich.

Nach der neuen Bayerischen Bauordnung gelte die Regel, dass für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken Ortsgestaltungssatzungen nicht anwendbar seien, d.h. diese Stellplatzregelungen müssen für den Ausbau von Dachgeschossen nicht mehr berücksichtigt werden.

Neu in der Ermächtigungsgrundlage sei, dass für Neuregelungen ab dem 01.10.2025 auch für Nutzungsänderungen und Aufstockung von Wohngebäuden jeweils zu Wohnzwecken in neuen Satzungen kein Stellplatz mehr gefordert werden könne. Daher stelle sich jetzt die grundsätzliche Frage, ob der mögliche Passus, dass man neben dem Dachausbau auch die Aufstockung und Nutzungsänderung zu Wohnzwecken vom Anwendungsbereich der Stellplatzsatzung ausnehme, aufgenommen werden solle. Es gehe bei dieser Regelung um Änderungen im Bestand und das solle nach dem Ziel des Gesetzes vereinfacht werden.

Da die Anpassung der Stellplatzsatzung aufgrund der noch geltenden Ermächtigungsgrundlage erfolgen sollte, könne derzeit noch geregelt werden, dass die Stellplatzsatzung auch für Nutzungsänderungen und Aufstockungen gelten sollte. Möglich wäre aber auch, die Stellplatzpflicht für Nutzungsänderungen und Aufstockungen bestehen zu lassen, aber die Möglichkeit einer Stellplatzablöse vorzusehen. Dies müsse abgewägt werden.

StRin Dr. Matthes stellte fest, dass man gegebenenfalls einer Umwidmung zu Wohnzwecken nicht entgegenstehe, aber evtl. als hindernder Faktor kein Platz für einen Stellplatz bestehe. Dann biete die Ablöseoption eine bessere Steuerungsmöglichkeit. Letztendlich bestehe mitunter erheblicher Druck auf die Entscheider hinsichtlich der Parksituation in den Straßen.

Frau Reichel ergänzte, dass bei Aufstockungen von größeren Anlagen mit mehreren Wohnungen durchaus Regelungsbedarf für Stellplätze bestehe, allerdings dann auch Lösungen z.B. über ein Mobilitätskonzept und/oder Ablöse gefunden werden könnten.

StRin Winberger trug vor, dass es nachvollziehbar sei, bei Dachgeschossausbauten keinen Stellplatz zu fordern, da davon regelmäßig Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser betroffen seien und dabei nicht unbedingt die Bewohneranzahl zunehme. Bei Aufstockungen und Nutzungsänderungen sollten jedoch Stellplätze gefordert werden. In diesen Fällen sei davon auszugehen, dass zusätzliche Bewohner einziehen.

StRin Eger ergänzte, dass ihrer Ansicht nach gerade auch bei Dachgeschossausbauten zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehe und der Parkdruck in den Straßen entstehe.

Frau Reichel wies nochmals darauf hin, dass für Dachgeschossausbauten, wenn also das Dach schon da sei, nach der neuen Gesetzeslage kein Stellplatz mehr gefordert werden könne. Anders verhalte es sich, wenn auf ein Flachdach ein Dachaufbau erfolge. Das wäre dann eine Aufstockung, wofür eine Stellplatzpflicht geregelt werden könne. Ein reiner Dachgeschossausbau sei stellplatzfrei.

Der Vorsitzende hielt als Beratungsergebnis fest, dass zwar die Stellplatzpflicht für Dachgeschossausbau weggefallen sei, aber für die Nutzungsänderungen und Aufstockungen von Wohngebäuden jeweils zu Wohnzwecken die Stellplatzpflicht erhalten bleiben sollte, jedoch die Möglichkeit der Ablöse aufgenommen werden sollte.

StR Knürr schilderte die Situation in der Edelweißsiedlung, in der einfach kein Platz für zusätzliche Stellplätze gegeben sei. Dort könne demnach nur mit einer Ablöse gearbeitet werden.

StRin Kamleiter erklärte, dass sie auch eine Stellplatzpflicht für Nutzungsänderungen und Aufstockungen befürworte. Weiter stellte sie die Frage, ob ein Recht auf Ablöse bestehe oder ob das jeweils frei zu bestimmen sei.

Frau Reichel führte aus, dass kein Recht auf Ablöse bestehe, aber gegebenenfalls durch Beschluss Beispiele für Ablösefälle festgehalten werden sollen, z.B. für den Fall der Unmöglichkeit, einen zusätzlichen Stellplatz auszuweisen. Die Aufzählung von Regelungsfällen würde auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz dienen. So könne die Stadt sich einen Rahmen oder eine Richtschnur geben, wonach auch der Bauausschuss jeweils handeln könnte.

Auf Frage von StR Honold bestätigte Frau Reichel, dass eine durch Aufstockung erfolgte Erweiterung der vorhandenen Wohnung für sich allein genommen nicht unbedingt eine weitere Stellplatzpflicht auslöse. Wenn eine zusätzliche Wohneinheit durch eine Aufstockung geschaffen werde, dann entstehe auch zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Frau Reichel fasste nochmals kurz zusammen, dass zwar für Dachgeschossausbau die Stellplatzpflicht entfallen sei, aber für Nutzungsänderungen und Aufstockungen von Wohngebäuden zu Wohnzwecken eine Stellplatzpflicht bestehen bleiben solle.

Auf entsprechende Nachfrage stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass im Gremium Konsens bestehe, Nutzungsänderungen und Aufstockungen von Wohngebäuden jeweils zu Wohnzwecken nicht vom Geltungsbereich der Stellplatzsatzung auszunehmen.

§ 2 - Zahl der notwendigen Stellplätze.

Die Höchstzahlen der Stellplätze in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung dürfen nicht überschritten werden. Minderungen dürfen vorgenommen werden. Für Wohnungen sei nun die Vorgabe, dass maximal zwei Stellplätze pro Wohnung und maximal 0,5 Stellplätze pro Mietwohnung mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz und keine zusätzlichen Besucherstellplätze (außer die Zahl der Stellplätze wäre unter 2) festgelegt werden dürfen.

Die Vorgaben für die übrigen Wohnnutzungen ergeben sich aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung.

Frau Reichel erklärte, dass versucht worden sei, aus den eingegangenen Rückmeldungen der Fraktionen einen Kompromissvorschlag auszuarbeiten, der in der Beschlussvorlage dargestellt worden sei. Der Diskussionsvorschlag sehe folgenden Stellplatzbedarf für Wohnungen vor:

bis 30 m ²	kein Stellplatz
über 30 m ² bis 50 m ²	0,5 Stellplätze
über 50 m ² bis 100 m ²	1 Stellplatz
über 100 m ²	2 Stellplätze
keine Besucherstellplätze	
für Mietwohnungen mit Bindung	0,5 Stellplätze
Seniorenwohnen	0,2 Stellplätze

Der Vorsitzende schlug vor, zunächst die Untergrenze, bis zu der kein Stellplatz, und die Obergrenze, ab der 2 Stellplätze gefordert werden, zu betrachten.

StRin Kamleiter trug zu dem von der CSU-Fraktion vorgelegten Vorschlag vor, dass ihre Fraktion die Stellplatzordnung möglichst schmal, schlank und verständlich halten wolle. Daher hätten sie nur drei Kategorien eingeplant. Bei einer Quadratmeterzahl von 35 habe jeder Zweite ein Auto. Deshalb sei hier 0,5 als Stellplatzschlüssel genommen worden. Bei „Null“ sehe sich ihre Fraktion nicht. Die zweite Kategorie sehen sie ab 35 bis 80 m², in der es vermutlich in jeder Wohnung ein Auto gebe, und über 80 m² sollen wie bisher 2 Stellplätze festgelegt werden. Besucherstellplätze seien nicht erforderlich.

StR Honold führte zum Vorschlag der ubp aus, dass es sich bis Wohnungen bis zu 40 m² um Miniwohnungen handle, die man auch fördern wolle. Dafür wolle die ubp keinen Stellplatz fordern. Eine 0,5 Stellplatz-Lösung sei ihrerseits nicht angedacht worden, da sie nicht den Sinn von 0,5 Stellplatz erkennen können. Sie hätten für Wohnungen von über 40 m² bis 110 m² einen Stellplatz vorgesehen. Über 110 m² seien 2 Stellplätze angedacht. Diese Grenze von 110 m² sei deshalb gewählt worden, weil davon ausgegangen werde, dass typische Reihenhäuser nicht mehr als 110 m² hätten. Für größere Wohnungen und größere Einfamilienhäuser seien 2 Stellplätze richtig.

Auf Nachfrage wurde noch kurz erläutert, dass die ermittelte Stellplatzzahl gegebenenfalls kaufmännisch gerundet werde.

StR Knürr trug sodann vor, dass er die Obergrenze, ab der 2 Stellplätze festgelegt werden, bei 120 m² Wohnfläche sehe. Bei Häusern brauche es zwei Stellplätze. Bei größeren Wohnanlagen seien auch kleinere Wohnungen dabei. Hier könne intern ausgeglichen werden.

StRin Winberger erklärte, dass sie dem Verwaltungsvorschlag zustimmen könne. Bis 120 m² nur einen Stellplatz zu fordern, halte sie für zu wenig. Stellplätze müssten gefordert werden, aber nicht im Übermaß.

StRin Dr. Matthes sprach sich ebenfalls grundsätzlich für den Verwaltungsvorschlag aus, zeigte sich dann aber doch etwas skeptisch bei der ersten Kategorie mit 0 Stellplätzen. Bei einer Wohnanlage mit 10 Kleinstwohnungen mit 0 Stellplätzen ergebe sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 0. Dies wirke für den Bauträger deutlich attraktiver, als wenn 10 mal 0,5 Stellplätze nachzuweisen wären. Bei einem Stellplatzschlüssel von 0,4 hätte man den Vorteil, dass für die Schaffung einer neuen kleinen Wohneinheit aufgrund der kaufmännischen Abrundung kein Stellplatz notwendig wäre. Wenn man sich jedoch auf das Segment kleinere Wohnungen spezialisiert hätte, hätte man doch einen gewissen Anteil von Stellplätzen, um dem Rechnung zu tragen, dass auch in solchen Objekten ein gewisser Anteil von Leuten mit Auto wohne.

Frau Reichel führte hierzu auch, dass diese Thematik auch im Vorfeld schon diskutiert worden sei. Dies sei bislang noch nicht vorgekommen. Allerdings habe es schon die Situation gegeben, dass sehr große Wohnungen geplant worden seien, um im Vergleich möglichst wenig Stellplätze nachweisen zu müssen. 0,4 wäre durchaus ein Diskussionsansatz für den Anbau einer einzigen kleinen Wohnung, für die dann kein Stellplatz benötigt werden würde, aber bei Wohngebäuden mit mehreren kleinen Wohnungen durchaus eine gewisse Anzahl von Stellplätzen vorzusehen sei.

StR Honold führte hierzu aus, dass die 0,4 Stellplatzlösung eigentlich gut wäre.

StR Schneider ergänzte, dass er auch das 0-Stellplatz-Haus nicht für angemessen halte, insbesondere, weil auch keine Besucherstellplätze mehr vorgesehen würden. Anders könne es allenfalls in der Münchner Innenstadt gesehen werden. Eine vergleichbare Innenstadtlage gebe es in Puchheim nicht. 0,4 halte er für besser als 0.

Auf Nachfrage wurde erklärt, dass die kaufmännische Rundungsregelung in der Satzung festgelegt werde. Bislang sei vom Landratsamt immer aufgerundet worden. Die neue Regelung runde kaufmännisch.

Da aus der Diskussion eine große Zustimmung für einen Stellplatzschlüssel von 0,4 für die unterste Kategorie erkennbar geworden ist, stellte der Vorsitzende diese zur Abstimmung. Einstimmig votierten die Ausschussmitglieder für 0,4.

Sodann stellte der Vorsitzende die Wohnfläche für die untere Grenze zur Abstimmung, beginnend mit dem weitestgehenden Antrag.

40 m² Abstimmungsergebnis 0 : 1

35 m² Abstimmungsergebnis 8 : 2

30 m² Abstimmungsergebnis 1 : 9.

Demzufolge wurde mehrheitlich für 35 m² als untere Grenze gestimmt.

Der Vorsitzende erklärte sodann, dass als nächstes die Obergrenze, ab der 2 Stellplätze gefordert würden, festgelegt werden sollte. Hier gebe es vier Zahlen, nämlich 80, 100, 110 und 120 m². Es wurde wieder mit dem weitestgehenden Vorschlag begonnen.

120 m² dafür 1

110 m² dafür 2

100 m² dafür 7 – dagegen 3

Damit sprach sich die Mehrheit für 100 m² für die Obergrenze aus.

Der Vorsitzende erklärte sodann, dass nun festgelegt werden müsse, ob zwischen der unteren und der oberen Grenze wie im Verwaltungsvorschlag 2 weitere Stufen oder nur eine weitere Stufe festgelegt werden sollen, für die dann in einem weiteren Schritt noch die Stellplatzzahl festgelegt werden müsse.

Für die Einführung von 2 zusätzlichen Kategorien stimmten zunächst 7 Ausschussmitglieder, also die Mehrheit.

Anschließend wurde über die Festlegung der zusätzlichen Grenze beraten. Von Seiten der CSU wurde der Vorschlag vorgebracht, die Grenze bis 80 m² zu ziehen und zu regeln, dass von 35 m² bis 80 m² 1 Stellplatz und von 80 m² bis 100 m² 1,5 Stellplätze festgelegt werden sollen.

StR Knürr schlug vor, von 35 m² bis 50 m² 0,5 und von 50 m² bis 100 m² 1 Stellplatz festzulegen.

Das zunächst abgerufene Meinungsbild, die Grenze bei 80 m² einzuziehen, ergab eine Zustimmung von 6 : 4. Der Vorsitzende stellte den Vorschlag, von 35 m² bis 80 m² einen Stellplatz festzulegen, zur Abstimmung. Diesem Vorschlag wurde mit 9 : 1 Stimmen zugestimmt.

Sodann wurde der Vorschlag zwischen 80 m² und 100 m² 1,5 Stellplätze vorzuschreiben zur Abstimmung gestellt. Auch diesem Vorschlag wurde mit 9 : 1 Stimmen zugestimmt.

Die nachfolgenden Einlassungen der Ausschussmitglieder ließen erkennen, dass diese Aufteilung noch nicht als ganz ausgereift betrachtet wurde. Daher machte der Vorsitzende den Vorschlag, nachdem tatsächlich erst eine erste Vorberatung in dieser Sache durchgeführt worden war, zwar die Satzung für die nächste Beratung entsprechend dem jetzigen Ergebnis vorzubereiten, aber möglicherweise noch alternative Beispiele zu erarbeiten.

Frau Reichel ging sodann auf die Stellplatzanzahl für Seniorenwohnungen ein. Sie erläuterte, dass zum Beispiel beim Haus Elisabeth vorgesehen sei, kleine Appartements anstelle der Pflegezimmer zu errichten. Damit käme der Stellplatzschlüssel für Wohnungen zum Tragen, wenn keine Sonderregelung für Seniorenwohnen aufgenommen werden würde, wie es bisher in der Garagen- und Stellplatzverordnung der Fall gewesen sei. Nach der jetzigen Idee würden dort 164 Wohnungen entstehen, aber nach Aussage des Betreibers grundsätzlich die gleiche Klientel dort wohnen wie jetzt, also das Durchschnittseintrittsalter irgendwo bei über 80 Jahren mit Pflegestufe liege. Nach Einschätzung des Betreibers würden auch künftig, auch wenn die Wohnungen etwas komfortabler würden, vermutlich hochbetagte Bewohner mit Pflegestufe einziehen. Die Wohnungen, die bisher vorgesehen seien, seien in der Regel zwischen 38 und 40 m² groß, was bedeute, dass 164 Stellplätze zu errichten sein würden. Das werde als zu viel erachtet. Bisher sei bei dem Konzeptvorschlag für die Umplanung mit 0,2 gerechnet worden. Diese Stellplätze könnten untergebracht werden.

Die Klientel beim Seniorenwohnen in Puchheim-Ort dürfte etwas jünger und mobiler sein, weil dort nicht die Pflege im Vordergrund stehe, aber die Pflege bei Bedarf ins Haus komme. Die meisten Wohnungen hätten über 40 m². Im Bebauungsplan würden dort grundsätzlich auch die Stellplätze geregelt. Wenn die 18 Stellplätze, die bislang dort vorgesehen seien (mehr als 0,2 aber weniger als 1,0), festgelegt werden sollen, sollte der Bebauungsplan bis 30.09.2025 fertiggestellt sein, (da andernfalls die Abweichung von der dann geltenden Stellplatzsatzung kaum begründet werden könne). Es werde daher vorgeschlagen, auch hierfür die 0,2 Stellplätze für Seniorenwohnen entsprechend der bisherigen Festsetzung in der Garagen- und Stellplatzverordnung aufzunehmen.

StRin Kamleiter entgegnete, dass ihrer Ansicht nach eine Stellplatzzahl von 0,2 sehr niedrig sei. Ihr eigener Vater mit 90 Jahren könne zwar nicht mehr gut gehen, fahre aber noch sehr tüchtig Auto und müsse auch zum Einkaufen fahren. 0,2 sei daher viel zu weit weg vom Bedarf.

StRin Dr. Matthes verwies auf die verschiedenen Konzepte. Im Haus Elisabeth würde eine andere Klientel wohnen als im Seniorenwohnen in Puchheim-Ort. Für ein normales Alten- oder Seniorenwohnen könnte sie sich schon vorstellen, dass 0,2 realistisch sei, wenn die derzeit im Haus angebotenen Leistungen angeboten würden. Ob sich die Klientel ändere, wenn das Haus Elisabeth umgebaut worden sei, wisse man noch nicht.

Ein etwas anderer Stellplatzbedarf könne sich bei Einrichtungen ergeben, in die die Leute einziehen, wenn sie noch fit seien.

Der Vorsitzende stellte daraufhin die Frage, ob die Möglichkeit bestehe, zwischen Einrichtungen wie dem Haus Elisabeth und dem Seniorenwohnen in Puchheim-Ort zu differenzieren.

Frau Reichel teilte mit, dass für das Haus Elisabeth bisher ein anderer Stellplatzansatz gelte, also pro 15 Pflegebetten ein Stellplatz. Laut Herrn Härtlein von der Diakonie sei es beim Haus Elisabeth so, dass, nachdem ja die jetzigen Bewohner dableiben, eine solche Einrichtung wie das Haus Elisabeth auch nach der Renovierung die pflegebedürftigen Bewohner anziehe.

In Puchheim-Ort sei die Klientel durchaus mobiler. Nach den Erfahrungen in Mammendorf, einer neuen Anlage, sei die Situation so, dass nur 14 % der Bewohner einen Stellplatz gemietet hätten. Es müsse gefragt werden, ob man eine Tiefgarage bauen müsse, die dann nicht genutzt werde.

Der Vorsitzende stellte nochmals die Frage, ob nach der Garagen- und Stellplatzverordnung differenziert werden könne. Hierzu erklärte Frau Reichel, dass nach der Garagen- und Stellplatzverordnung nicht unterschieden werden könne. Es sei beides Wohnen. Dabei könne Senioren-Wohnen in einem Appartement im Haus Elisabeth von einem Wohnen in einem Appartement im Seniorenwohnen in Puchheim-Ort rein regelungstechnisch nicht unterschieden werden.

StR Knürr stellte die Frage, ob je nach Unterbringungsart gestaffelt werden könnte von 0,2 bis 0,4 und der Bauausschuss je nach Unterbringungsart den Stellplatzbedarf festlege. Dadurch könne eine Flexibilität hergestellt werden und der Bauausschuss entscheiden.

Frau Reichel erklärte, dass grundsätzlich eine Staffelung möglich sein müsse. Früher habe es "von bis"-Regelungen gegeben. Man könnte dann auch noch im Bebauungsplan darunter gehen.

Auf Nachfrage von StR Honold erklärte Frau Reichel, dass mit Seniorenwohnen richtigerweise ein Gebäude mit Seniorenwohnungen gemeint sei. Ein Reihenhaus, in dem jetzt nur noch eine ältere Person wohne, gehöre nicht in diese Kategorie.

StRin von Hagen betonte, dass auch auf die Infrastruktur zu achten sei, insbesondere, ob der Bus vor der Haustür halte und ob Einkaufsmöglichkeiten bestehen. Jemand, der in ein betreutes Wohnen einziehe, sei ja eigentlich noch mobil und diese Mobilität solle man ihm auch erhalten. Möglicherweise könne derjenige noch das Haus verlassen, aber fußläufig sei in Puchheim-Ort nichts für ihn zu erreichen.

Frau Reichel führte hierzu aus, dass sich die Frage stellen könne, ob tatsächlich jeder Senior ein eigenes Auto brauche oder ob auch mit Car-Sharing gearbeitet werden könne. Gegebenenfalls könne man auch, wenn man jetzt den gestaffelten Stellplatzschlüssel festsetze, dann bei höheren Stellplatzzahlen ein Mobilitätskonzept mit Reduzierungsmöglichkeit vorsehen.

StR Honold fragte nach, ob, auch wenn jetzt nichts für das Seniorenwohnen festgelegt werde, im Bebauungsplan noch weiter reduziert werden könne. Frau Reichel bestätigte dies. Es könne im Bebauungsplan abweichend geregelt werden. Der Bebauungsplan sei als speziellere Regelung vorrangig.

Grundsätzlich sollte auch für Seniorenwohnen ein Ansatz gefunden werde, der niedriger sei. Er müsse vielleicht nicht bei 0,2 liegen, so dass man noch andere Optionen habe, aber deutlich unter einer ganz normalen Wohnung auch im Hinblick auf das Haus Elisabeth. In einem Bebauungsplanverfahren, wenn ein Stellplatz pro Wohnung nach Satzung notwendig sei, dann so gravierend abzuweichen, wäre in der Abwägung schwierig.

Der Vorsitzende fragte, ob die anfangs von StR Knürr geäußerte Idee möglich sei, einen Rahmen von 0,2 bis 0,4 je nach Art des Seniorenwohnens anzugeben, um dann im Einzelfall zu entscheiden, und ob das ein Weg wäre, den alle mitgehen könnten.

Der Vorsitzende stellte fest, zunächst solle nur überlegt werden, ob so ein Rahmen angegeben werden solle, um im Einzelfall eine Entscheidungsmöglichkeit zu haben.

Frau Reichel meinte, ihrer Ansicht nach müsse es grundsätzlich möglich sein, einen Korridor anzugeben. Gegebenenfalls müssten auch hier schon Kriterien festgelegt werden wie z.B. bei Einrichtungen wie dem Haus Elisabeth ein Stellplatzschlüssel von 0,2.

Bezüglich der oberen Grenzen schlägt StRin Kamleiter 0,5 vor. Auf Nachfrage wurde nochmals bestätigt, dass im Bebauungsplan durchaus niedrigere Stellplatzzahlen festgelegt werden können, dass aber ohne eine spezielle Regelung in der Satzung in „34er-Bereichen die Stellplätze für Wohnungen maßgebend wären. Reduzierungsmöglichkeiten über Ablöse- und Mobilitätskonzepte seien zwar möglich, aber grundsätzlich müsse von den Stellplatzzahlen der Satzung ausgegangen werden.

Der Vorsitzende stellte dann den Vorschlag zur Abstimmung, bei Gebäuden mit Seniorenwohnungen einen Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 je nach Art der Einrichtung festzulegen. Diesem Vorschlag stimmten alle Ausschussmitglieder zu.

Nach einer kurzen Pause wurden noch einige sonstige Nutzungen besprochen. Frau Reichel erklärte, es seien Rückmeldungen zu Gaststätten und Läden gekommen.

Im Diskussionsvorschlag werde für die Gaststätten vorgeschlagen, grundsätzlich 1 Stellplatz pro 20 m² Gastfläche festzulegen, was eine Halbierung vom jetzigen Wert wäre; denn in der Garagen- und Stellplatzverordnung sei ein Stellplatz pro 10 m² festgelegt. Eine weitere Reduzierung, nämlich 1 Stellplatz je 40 m² Gastfläche werde vorgeschlagen für den Bereich der Lochhauser Straße im Bereich zwischen Bahnhof und Bäumlstraße (Sanierungsbereich).

StRin Dr. Matthes fragte an, wie groß die bestehenden Gastflächen seien. Frau Reichel erklärte, dass ziemlich schnell 100 m² Gastfläche zusammenkommen würden. Z.B. wären für die ursprünglich größer geplante Eisdielen bei 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche 20 Stellplätze notwendig gewesen. Dort sei dann verkleinert worden und ein Teil der Stellplätze abgelöst und ein Teil reduziert worden. Es gehe hier um die neueren Anlagen und es tue sich erkennbar etwas in der Lochhauser Straße. Überdies sei ein Sanierungsziel, die Vorbereiche aufzuwerten. Gleichzeitig seien in der Lochhauser Straße grundsätzlich weniger Stellplätze vorstellbar, weil insbesondere die Puchheimer auch mit dem Fahrrad oder dem Bus die Gaststätten erreichen könnten. Daher sei es eine gute Option für die Lochhauser Straße mehr Flexibilität zu ermöglichen.

Für Läden gebe es auch einen Vorschlag und zwar 0,5 je 40 m² Verkaufsfläche in der Lochhauser Straße und 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche im übrigen Stadtgebiet. Letzteres entspreche der Garagen- und Stellplatzverordnung.

Auf Frage des Vorsitzenden stimmten die Ausschussmitglieder dem Vorschlag in der Lochhauser Straße lagebezogen die Stellplatzzahl sowohl für die Gaststätten als auch für die Läden zu reduzieren, zu.

StRin Eger stellte die Frage, wie damit umzugehen sei, wenn Parkplätze nicht bestimmungsgemäß genutzt würden. Hierzu erklärte der Vorsitzende, dass dies zwar ein Problem darstellen könne, aber nicht im Rahmen der Stellplatzsatzungsdebatte behandelt werden könne. Hier gehe es um die grundsätzlich zu fordernden Stellplätze.

Hinsichtlich der Bezugsgröße für die Gastflächen stellte der Vorsitzende fest, dass die ubp einen Stellplatz je 50 m² Gastfläche vorschlagen.

Nach einer intensiven Diskussion über den Stellplatzbedarf und den tatsächlichen Stellplatzbestand für Gaststätten in der Lochhauser Straße und im übrigen Stadtgebiet wurde der Vorschlag vorgebracht, nicht zu differenzieren.

Auf Frage von StR Knürr erklärte Frau Reichel, dass grundsätzlich in einem Bebauungsplan die Stellplatzzahl gegenüber der Stellplatzsatzung reduziert werden könne. Aber in der Lochhauser gebe es viele Gebiete, in denen es keinen Bebauungsplan gebe und auch in absehbarer Zeit keiner aufgestellt werden würde.

Der Vorsitzende stellte sodann den Vorschlag, für Gaststätten nicht zu differenzieren zwischen der Lochhauser Straße und übrigen Stadtgebiet, sondern generell 0,5 Stellplätze je 20 m² Gastfläche vorzusehen, zur Abstimmung. Diesem Vorschlag wurde einstimmig zugestimmt.

Bezüglich der Läden stimmte der Ausschuss dem Diskussionsvorschlag einstimmig zu.

Sodann war über Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung zu beraten.

Hier stellte Frau Reichel dar, dass z.B. das PUC dieser Kategorie angehöre. Die Garagen- und Stellplatzverordnung sehe hier 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze vor. Der Diskussionsvorschlag liege bei 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze, also einer Halbierung.

Der Feuerwehrstadl oder die VHS seien nicht von überörtlicher Bedeutung, obwohl natürlich auch Externe kommen könnten. Dies sei aber wohl eher nicht die Regel. Daher sollten diese Einrichtungen in die Kategorie der sonstigen Versammlungsstätten eingeordnet werden.

Der Vorsitzende stellte den Diskussionsvorschlag für Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung mit 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze zur Abstimmung. Die Ausschussmitglieder stimmten einstimmig zu.

Auf Frage erklärte Stadtrat Honold, dass in der Rückmeldung der ubp mit der Mehrzweckhalle der Feuerwehrstadl in Puchheim-Ort gemeint gewesen sei und evtl. auch die Sporthallen.

Frau Reichel erklärte, dass der Feuerwehrstadl eine sonstige Versammlungsstätte sei und es für Sporthallen spezielle Regeln gebe.

Bezüglich der sonstigen Versammlungsstätten würde eine Halbierung der Vorgabe aus der Garagen- und Stellplatzverordnung auf 1 Stellplatz je 20 Sitzplätze vorgeschlagen. Dies würde für mehrere Stätten in Puchheim zutreffen sowohl im Bestand als auch künftig, möglicherweise auch für den Versammlungsraum im Haus der Begegnung, aber auch für Schulaulen.

In der weiteren Diskussion stellte sich die Frage, ob eine Differenzierung zwischen sonstigen Versammlungsstätten und Schulaulen notwendig sei.

Es bestand einstimmiger Konsens, dass eine Differenzierung nicht notwendig sei und dass für sonstige Versammlungsstätten 1 Stellplatz je 20 Sitzplätze festgelegt werden solle.

Mit dieser Stellplatzregelung könnte auch die Situation beim Feuerwehrstadl besser geregelt werden.

Frau Reichel führte bezüglich des Jugendzentrums aus, dass bislang entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (1 Stellplatz je 15 Besucher) 14 Stellplätze festgelegt worden seien, wobei 9 dieser Stellplätze auf dem Gelände des JUZ und die weiteren 5 beim Bürgertreff ausgewiesen worden

seien. Hier werde eine Reduzierungsmöglichkeit gesehen. Es werde vorgeschlagen, nur 1 Stellplatz je 25 Besucher zu fordern. Dies würde für das JUZ bedeuten, dass 9 Stellplätze ausreichend wären. Mit diesem Vorschlag war der gesamte Ausschuss einverstanden.

§ 3 - Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze.

Frau Reichel erklärte, dass die Mustersatzung einige Bausteine enthalte, wobei vorgeschlagen werde, den einfachsten, also den Baustein 3 in die Satzung aufzunehmen. Dieser Baustein sehe vor, dass mit einem mit der Stadt abgestimmten qualifizierten Mobilitätskonzept Stellplätze reduziert werden könnten. Das läge dann im Ermessen der Stadt. Dann könnte im Einzelfall reduziert werden.

Das Mobilitätskonzept müsste dann auch gegenüber der Stadt abgesichert werden. Man müsste Rahmenbedingungen festlegen wie z.B. Sharing-Angebote, fußläufig erreichbarer Nahversorger. Man könnte auch Reduzierungsfaktoren festlegen wie z.B. dass man in der Lochhauser Straße um 20 % ohne besonderes Konzept reduzieren könnte. Über Einzelheiten müsse heute nicht entschieden werden. Dies könne über einen Stadtratsbeschluss geregelt werden. Einige Mobilitätsfaktoren wie Jobfaktor, Bahnhofsnähe wurden dargestellt. Festlegen könne man dann, dass eine bestimmte Anzahl von Lagegunstfaktoren oder aktive Maßnahmen zu erfüllen seien. Auch festlegbar wäre dann, ob und wenn ja, um wie viel reduziert werden könne.

Der Vorsitzende stellte den Vorschlag, dass grundsätzlich die Reduzierung über ein qualifiziertes Mobilitätskonzept zugelassen werden solle und daher der Baustein 3 in die Satzung aufgenommen werden solle, zur Abstimmung. Es bestand Konsens, kein Widerspruch.

§ 4 - Herstellung und Ablöse der Stellplätze

Frau Reichel erläuterte, dass auch hier in der Mustersatzung einige Alternativen dargestellt seien. Es werde vorgeschlagen, auch hier die einfachste Alternative, die eine Einzelfallregelung vorsehe, in die Satzung aufzunehmen. Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablöse gebe es nicht.

Es bestand auch hier ohne Widerspruch Konsens, diese Alternative für flexible und bedarfsgerechte Einzelfallentscheidungen aufzunehmen.

Frau Reichel ergänzte, dass die Höhe des Ablösebetrags und die Regelungsbeispiele durch Stadtratsbeschluss festgelegt werden können. Eine Anpassung nach den kommenden Erfahrungen und Ergebnissen aus dem Bauausschuss wäre möglich.

§ 5 - Anforderungen an die Herstellung

Hier sollte die bisherige Regelung aus der Stellplatzsatzung für die Beschaffenheit beibehalten werden. Ergänzend könnte der Baustein 1 der Mustersatzung, der das Verbot eintöniger Flächennutzung regelt, allerdings ohne Bezug auf die Rechtsgrundlage, aufgenommen werden.

Die Regelung sage, dass durch die Stellplätze und ihre Nutzung keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen dürfen.

Damit könne sie ein Auffangtatbestand sein, der es insbesondere bei größeren Parkplatzanlagen ermögliche, dass die thermische Belastung (z.B. durch Baumpflanzungen) reduziert werde. Es dürfe aber nicht wie in der Freiflächengestaltungssatzung vorgegeben, festgelegt werden, dass bspw. je wie viele Stellplätze ein Baum gepflanzt werden müsse. Aber es könne verlangt werden, dass keine thermische Belastung also Überhitzung entstehen dürfe und dies könne z.B. durch Baumpflanzungen erreicht werden. Dann müsse der Bauträger seine Maßnahmen vorschlagen.

StRin Kamleiter gab die Anregung von StR Hoiß weiter, bei § 5 Abs. 3 beim Pflaster „offene Fugen“ durch „wasserdurchlässige Fugen“ zu ersetzen.

StR Honold erkundigte sich nach der Bedeutung des Begriffs „hohe thermische Belastung“. Frau Reichel stellte hierzu fest, dass derzeit nur dargelegt werde, dass diese unbestimmten Rechtsbegriffe noch nicht genauer definiert worden seien.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die bisherige Regelung zur Beschaffenheit der Stellplätze und der Zusatz mit den hohen thermischen Lasten ebenfalls eingefügt werden sollen. Der Ausschuss stimmte einstimmig dafür.

Beim Thema Dachbegrünung der Garagen erklärte Frau Reichel, dass hier vorgeschlagen werde, die Dachbegrünung nur bis zu einer Dachneigung von 10 % vorzuschreiben. Bei der Errichtung von PV-Anlagen sollte keine Begrünung gefordert werden. Hier werde der Aufwand bei Einzelgaragen als zu hoch betrachtet und das Problem der hohen Aufständigung gesehen. Auf Anregung der StRin Winberger werde die Regelung hinsichtlich der PV-anlage noch ergänzt.

Es bestand Einigkeit mit der Formulierung, dass Garagen mit Flachdächern bis zu 10 % flächig und dauerhaft zu begrünen seien. Dies gelte aber nicht für Bereiche technischer Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Dem Vorschlag wurde einstimmig zugestimmt.

Frau Reichel erläuterte, dass in der Mustersatzung eine Fassadenbegrünung für mehrgeschossige Garagen vorgesehen sei, dies aber nicht gelte, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht würden. Es sei jedoch davon auszugehen, dass in Puchheim künftig außerhalb von Bebauungsplänen keine mehrgeschossigen Garagen errichtet werden würden. In 34er-Bereichen in Puchheim werde kein Potential für mehrgeschossige Garagen gesehen.

Es werde jedoch vorgeschlagen, dass die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Garagen- und Carportwände durch Berankung mit Kletterpflanzen bzw. anderer Vertikalbegrünung zu begrünen sind.

Die Vorpflanzung von Hecken und Sträuchern müsse entfallen, weil dafür keine Ermächtigungsgrundlage mehr bestehe.

Dass diese Regelung für Fassaden, die für Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden, nicht gelte, könne ebenfalls in die Satzung aufgenommen werden.

Mit dem Vorschlag bestand Einverständnis.

Ohne Diskussion wurde der Übernahme der in § 6 und 7 enthaltenen Regelungen zu Abweichungen und Schlussbestimmungen zugestimmt.

Abschließend dankte StR Knürr allen Beteiligten für die umfangreiche Vorbereitung. Dies sei eine große Leistung. Diesem Dank schlossen sich auch die anderen Ausschussmitglieder an.

In Sachen Stellplätze bat StRin von Hagen darum zu prüfen, ob auch für die Arztpraxen in der Lochhauser Straße die notwendigen Stellplätze ausgewiesen sein und gegebenenfalls an die Bauaufsicht weiterzugeben.

Frau Reichel erklärte, dass für Arztpraxen in der Garagen- und Stellplatzverordnung unter der Rubrik Räume mit erheblichem Besucherverkehr auch die Arztpraxen aufgeführt seien. Demzufolge seien für Arztpraxen je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, mindestens jedoch 3 Stellplätze und davon 75 % für Besucher nachzuweisen.

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf der Stellplatzsatzung entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und in den Juli-Sitzungen zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

TOP 5 Bekanntgaben

Der Vorsitzende teilte mit, dass für den städtebaulichen Wettbewerb für die Alpenstraße das verfahrensbetreuende Büro gefunden worden sei. Den Auftrag erhalte das Büro Landherr und Wehrhahn. Frau Reichel ergänzte, dass zunächst zusammen mit dem Büro die Eckdaten als Grundlage für den Wettbewerb ausgearbeitet werden würden.

TOP 6 Verschiedenes

- Keine Punkte -

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt um 21:45 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Dr. Manfred Sengl

Carola Klass