



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum: 10.02.2026

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 20:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Dirnberger, Dominik

Heil, Thorsten

Hofschuster, Thomas

Honold, Jürgen

Horn, Gudrun, Dr.

Vertretung für StRin Michaela von Hagen bis
19:15 Uhr

Kamleiter, Karin

Keil, Max

Knürr, Hans

Matthes, Sigrun, Dr.

Schneider, Dominik

ab 17:40 Uhr

Sengl, Manfred, Dr.

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Schmeiser, Beatrix

Verwaltung

Reichel, Andrea

Stein, Christina

Abwesende und entschuldigte Personen:

von Hagen, Michaela

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- | | | |
|-------|---|-----------|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| TOP 2 | Rahmenplan Lochhauser Straße
Aktueller Planungsstand und Variantenentscheidung | 2026/0020 |
| TOP 3 | Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück
FINr. 1759/1 an der Gröbenzeller Straße 6
Beratung und ggf. Festlegung städtebaulicher Ziele sowie Beratung über
eine Zustimmung im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des
Wohnungsbaus (Bauturbo) | 2026/0019 |
| TOP 4 | Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Baugebiet
Alpenstraße
Eckdaten und vorbereitender Beschluss | 2026/0016 |
| 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.

TOP 2 Rahmenplan Lochhauser Straße Aktueller Planungsstand und Variantenentscheidung

Der Vorsitzende führte in das Thema ein, erinnerte an den Lenkungskreis und die vorangegangene nichtöffentliche Sitzung, in der die Eckdaten für die Lochhauser Straße betrachtet und erste Meinungs-bilder abgerufen worden seien. Das Meinungsbild sei in der Sitzungsvorlage abgebildet. Sodann über-gab der Vorsitzende das Wort an Herrn Hofmann von 03Arch.

Herr Hofmann von 03Arch stellte sodann nochmals die Planungsaufgabe vor. Dabei hob er zunächst die Bedeutung der Rahmenplanung als Chance hervor, betonte aber gleichzeitig, dass die Rahmen-planung kein Baurecht schaffe, sondern vielmehr mit der Formulierung von städtebaulichen, freiräumli-chen und verkehrlichen Konzepten als Richtschnur für die künftige Entwicklung dienen könne.

Weiter führte er unter dem Stichwort „Wandel spürbar“ aus, dass an vielen Stellen in der Lochhauser Straße Entwicklungsabsichten erkennbar seien und insofern bereits diverse Gespräche mit Bauwer-bern geführt worden seien.

Nach einem kurzen Überblick über das Leistungsbild erklärte er, dass und warum noch weitere Unter-suchungen erforderlich geworden seien, wie zum Beispiel die Erhebung und Bewertung des Baumbestands. Als weiteres Problem sei der verdolte Kleine Ascherbach hinzugekommen.

Als Defizit in der Lochhauser Straße sei u.a. der hohe Versiegelungsgrad im Straßenbereich aber auch bei den Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zu nennen. Dies bedeute, dass wenig Platz für andere Nutzungen gegeben sei. Die Heterogenität bei der Anordnung der Stellplätze sei im Hin-blick auf die Sicherheit für Radfahrer ebenfalls als Defizit zu bewerten.

Der Mehrwert, der erreicht werden könne, sei vielfältig, u.a. hinsichtlich der Aufenthaltsqualität, der Nutzungsmöglichkeiten, einer Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer usw.

Sodann übernahm Frau Horn von 03Arch das Wort und erläuterte das entwickelte Konzept. Potenziale seien vorhanden, aber aufgrund von Restriktionen, wie den Sparten und dem verdolten Kleinen Ascherbach, sei es nicht möglich, den Straßenraum frei zu gestalten.

Die nähere Betrachtung des Bestandes sei Anlass gewesen, auf der nordwestlichen Straßenseite ein Konzept der pulsierenden Vorzonen mit Vor- und Rücksprüngen und größeren Freiräumen für Bäume und Gestaltung und auf der südöstlichen Straßenseite ein Konzept der linearen Stadtkante infolge der weitgehend kontinuierlichen und teilweise auch grenzständigen Bebauung zu verfolgen.

Weiter schilderte Frau Horn, dass verschiedene Varianten untersucht worden seien, sowohl in städtebaulicher als auch in freiräumlich verkehrlicher Hinsicht. Die Varianten M und L würden nun vergleichend vorgestellt.

Bei Variante M, der gemäßigten Variante werde die geltende Abstandsflächenregelung von 0,8 H der Puchheimer Abstandsflächensatzung hinterlegt. Bei Variante L, der progressiveren Variante, werde die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen auf 0,4 H reduziert, kombiniert mit 0,8 H in Richtung der rückwärtig benachbarten Grundstücke.

Von Seiten des Planungsteams werde 0,4 H empfohlen, da sich damit mehr bauliche Möglichkeiten ergeben würden. Bei der Vorgabe für die Abstandsflächen von 0,8 H könne kaum die für die gewünschte Entwicklung notwendige Baumasse als klarer gestalterisch gesetzter Baukörper untergebracht werden. Außerdem würde dann flächiger gebaut werden mit der Folge geringerer Freiräume.

Herr Auch von Realgrün führte aus, dass man sich bei den Varianten M und L mit den Freiräumen befasst habe. Er erklärte, dass zwischen Bahnhof und Bäumlstraße drei umgestaltete Begegnungszonen vorgesehen seien mit einem niveaugleichen Ausbau für ein gleichberechtigtes Nebeneinander für alle Verkehrsteilnehmer als maßgebliches neues Gestaltungselement. Die Materialität ziehe sich vom Bahnhof bis zur Bäumlstraße über die Gehwege und die Vorzonen durch. Neue Aufenthaltsbereiche, z.B. auf Höhe der Sparkasse könnten entstehen, auch der Vorbereich beim Grundstück neben dem WEP-Grundstück könne aufgewertet werden.

Die Stadt solle Hinweise für eine kohärente künftige Entwicklung bekommen. Als Abschluss der Arbeit werde es das Gestalthandbuch mit Aussagen zur Materialität, Gestaltungselementen und auch zu Regelschnitten geben, die auch bei abschnittsweiser Umsetzung dazu dienen, die Lochhauser Straße in ein neues Erscheinungsbild überführen zu können. Als Gestaltungselement für den Kleinen Ascherbach werde ein oberirdisches Grünband als ökologisches Element für Begrünung und Versickerung vorgeschlagen.

Frau Herklotz von Realgrün beschrieb sodann die mögliche freiräumliche Umgestaltung der Vertiefungsbereiche vom Bahnhof bis zur Bäumlstraße bei Berücksichtigung der Gestaltungsprinzipien der pulsierenden Vorzone einerseits und der klaren Stadtkante andererseits.

Frau Richter vom Planungsbüro Ingevost betonte einleitend nochmals, dass der ruhende Verkehr in der Lochhauser Straße die zentrale Stellschraube im öffentlichen Raum sei, um Umgestaltungen möglich zu machen. Die Vorteile der Neugestaltung seien mehr Gestaltungsspielraum, höhere Aufenthaltsqualität, mehr Pflanzmöglichkeiten für Bäume, mehr Sicherheit im Straßenverkehr. Außerdem erinnerte sie nochmals auf die Ausführungen von Frau Wagner von der Regierung von Oberbayern, die bestätigt habe, dass in anderen Fällen zwar die Reduzierung von Stellplätzen zumeist zunächst kritisch betrachtet, aber im Nachgang von Betroffenen zugestanden worden sei, dass sich die Reduktion von Stellplätzen zugunsten der Aufenthaltsqualität für den Einzelhandel eher positiv auswirken würde. Frau Richter verwies hierbei auf eine Studie des Difu-Instituts aus dem vergangenen Jahr und auf eine Untersuchung der Universität Erfurt, die zu dem Ergebnis gekommen sei, dass der meiste Umsatz durch die Zu-Fuß-Gehenden und die Radfahrer erzielt werde.

Bei der Parkraumerhebung habe sich gezeigt, dass die vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Raum nur zu 72 % ausgelastet seien. Daher bestehe für 28 % der Stellplätze ein Umnutzungspotenzial.

Bezüglich der Schrägparkplätze vor der Sparkasse und dem Schokolädchen sei ebenfalls festgestellt worden, dass die Anzahl der Stellplätze über dem tatsächlichen Bedarf liege. Der P&R-Parkplatz am Bahnhof sei nur zu 47 % ausgelastet. Beim AEZ liege die Auslastung sogar nur bei 23 %.

Hinzukomme, dass ca. 22 % der Stellplätze, für die eine Parkzeitbeschränkung gelte, zu lange belegt seien. Auch mit diesem Potenzial könne in der Rahmenplanung gearbeitet werden, um bedarfsgerecht Parkplätze anzubieten, aber eben nicht zu viele.

Ein weiterer Konzeptansatz sei das Schaffen von Sammelparkstellen, also der Versuch an großen Parkplätzen für längerfristig abzustellende Fahrzeuge Stellplätze zu schaffen.

Auf der südöstlichen Straßenseite werde vorgeschlagen, den linearen Ansatz zu verfolgen und die Schrägparkplätze in Längsparkplätze umzuwandeln, auf der nordwestlichen Straßenseite solle das Konzept der pulsierenden Vorzonen gelten. Dort sollte mit den Eigentümern und Eigentümergemeinschaften Kontakt aufgenommen werden, um zukunftsweisende Lösungen zu erarbeiten.

Bezüglich der Schrägparkplätze erklärte Frau Richter, dass auch von der Polizei und dem ADFC aus Sicherheitsgründen die Umwandlung in Längsparkplätze befürwortet werde. Daneben würde dort zudem mehr Raum für Fußgänger, für Aufenthaltsqualität und Grün entstehen.

Die Umorganisation des ruhenden Verkehrs solle bedarfsgerecht erfolgen. Ermittelt worden sei ein Bedarf von 105 öffentlichen Stellplätzen in der Lochhauser Straße, 107 Stellplätze würden bei der Variante M angeboten. Der Bedarf werde abgedeckt, sei jedoch anders organisiert.

Herr Hofmann trug sodann vor, dass die großen Hebel für die Lochhauser Straße bei den Abstandsflächen und im ruhenden Verkehr gesehen würden. Vom Planungsteam werde die Synthesevariante, also eine Kombination aus den Varianten L (Städtebau) und M (Freiraum und Verkehr) vorgeschlagen, um im Sanierungsgebiet Anreize für eine Entwicklung schaffen zu können. Dies könne einerseits auf den Grundstücken durch Reduzierung der Abstandsflächen und auf den Straßen durch die bedarfsgerechte Neuorganisation des Parkraums, die natürlich auch in Abschnitten erfolgen. Auch beim Freiraum und Verkehr könnte die Variante L ausgewählt werden, weil sich das Mobilitätsverhalten vermutlich verändern werde. Dennoch seien sie der Ansicht, dass für die Lochhauser Straße die Variante M die richtige sei. Beim Städtebau werde die Variante L empfohlen, weil diese mehr Gestaltungsräume biete, um eine angemessene Nachverdichtung im Zentrum entwickeln zu können. Bei Variante L würde die Abstandsfläche zur Lochhauser Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken auf 0,4 H verkürzt.

Seitens der Stadt seien nun Entscheidungen sowie Veranlassungen notwendig und zwar einerseits die Fortschreibung der Abstandsflächensatzung, die bedarfsgerechte Reduktion der Stellplatzanzahl und die Umwandlung der Schrägparkplätze in Längsparkplätze.

Herr Hofmann schloss seinen Vortrag mit folgenden Worten:

Wenn sich nichts ändert, ändert sich – vermutlich – (fast) nichts.

Falls doch, besteht die Möglichkeit viele Qualitäten zu gewinnen, mehr

- Freiräume,
- gestalterische Klarheit und Ordnung
- Sicherheit im Straßenverkehr
- Grün
- Aufenthalts- und Bewegungsräume
- Belebung
- Handel(-frequenz)
- (Wohn-)Raum
- Vielfalt an Wohntypologien
- Architektur-/Gestaltqualität

Bezüglich der Terminalschiene erklärte Herr Hofmann, dass in der ASU-Sitzung am 21.04.2026 der Entwurf der Rahmenplanung vorgestellt werden solle.

Der Vorsitzende dankte für den Vortrag, lobte das überzeugende Konzept und betonte, dass er froh wäre, wenn große Einigkeit erreicht werden könne.

StRin Kamleiter stellte die Frage, was das Ziel einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer für die Geschwindigkeit in der Lochhauser Straße bedeute. Herr Auch führte hierzu aus, dass man sich schon darüber Gedanken machen solle, durchgängig auf 20 km/h zu gehen. Durch die Umgestaltung erhalte die Straße einen ganz anderen Charakter. Der niveaugleiche Ausbau führe zu einem höheren Respekt der Verkehrsteilnehmer untereinander.

Weiter bat StRin Kamleiter um Erläuterung der Stellplatzreduzierung im Bereich der Sparkasse. Frau Richter erklärte, dass durch die Umwandlung der 14 Schrägparkplätze in Längsparkplätze, sechs Stellplätze wegfallen würden. Die Bedarfserhebung habe jedoch gezeigt, dass nur 6 Stellplätze erforderlich seien, weil einerseits viele Stellplätze frei seien und überdies dort trotz Parkzeitbeschränkung Dauerparker stünden.

Auf die Frage von StRin Dr. Matthes, ob die am letzten Tag vor den Sommerferien erhobenen Daten tatsächlich repräsentativ seien, erklärte Frau Richter, dass der hier gewählte Donnerstag, der 29.07. den Regularien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen entspreche und daher repräsentativ sei.

Weiter erkundigte sich StRin Dr. Matthes bezüglich der niveaugleichen Flächen insbesondere beim KIK, in welchem Umfang bauliche Veränderungen notwendig seien. Herr Auch erklärte hierzu, dass auch mit der Treppenanlage die vorgeschlagene Umgestaltung möglich sei. Unabhängig von der dargestellten städtebaulichen Studie, die dort zwei Gebäude vorsehe, könne der Straßenraum entsprechend der Variante M umgestaltet werden.

Auf die weitere Frage von StRin Dr. Matthes, ob auf dem WEP-Grundstück bei der Variante M tatsächlich nur - wie dargestellt - ein Baukörper mit einer sehr geringen Grundfläche möglich sei, erklärte Frau Horn, dass die Darstellung vorrangig zur Darstellung der Auswirkungen von Abstandsflächenregelungen diene.

Herr Hofmann ergänzte, dass vor allem bei der L-Darstellung erkennbar sei, dass bei Verringerung der Abstandsfläche die Umsetzung der geplanten Geschossfläche mit einer geringeren Grundfläche möglich sei, so dass dennoch mehr Freiraum verbleiben könne. Grundsätzlich sei das Planungsteam der Ansicht, dass die Variante L, wie für das WEP-Grundstück dargestellt, realisierbar sei.

StRin Dr. Horn stellte die Frage, wie die Höhenentwicklung in der gesamten Straße zu sehen sei. Herr Hofmann führte hierzu aus, dass insbesondere bei den Grundstücken, wo Entwicklungsabsichten erkennbar seien, im Rahmenplan und im Modell Vorschläge zur Höhenentwicklung dargestellt seien. Der Straßenzug werde sich entwickeln. Mit der Variante L gebe es mehr Gestaltungsmöglichkeiten. Daher plädiere das Planerteam für mehr Gestaltungsfreiheit und für die Variante L.

Auf die entsprechende Frage von StRin Dr. Horn bestätigte Herr Auch, dass bei dem niveaugleichen Ausbau Straße eine 3 cm hohe Kante (Wasserführung) verbleibe. StRin Dr. Horn ergänzte, dass im Hinblick auf die Barrierefreiheit neben den notwendigen Leitstrukturen und den taktilen Elementen in den Kreuzungsbereichen eine teilweise Absenkung auf Null wünschenswert sei. Herr Auch erklärte, dass dies in den Platzbereichen vorgesehen sei.

Nach gemeinsamer Besichtigung des Modells stellte der Vorsitzende fest, dass nun Entscheidungen zu treffen seien. Es bestand Einverständnis analog der Beschlussvorlage die Einzelentscheidungen vorzunehmen.

Bezüglich des Vorschlags, die Abstandsflächen zur Lochhauser Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken auf 0,4 H zu verkürzen, die zum rückwärtigen Nachbargrundstück erforderliche Abstandsfläche jedoch mit 0,8 H beizubehalten, erklärte StRin Dr. Matthes, dass sie die sich bei einer Abstandsfläche von 0,4 H ergebende Höhenentwicklung für zu massiv halte, zumal dies auch Signalcharakter habe.

StR Hofschuster entgegnete, dass er froh sei, dass die Planung jetzt vorliege, Potenzial gegeben sei und dass die Lochhauser Straße für den Handel und für Wohnen weiterentwickelt werden könne. Wenn Vorgaben für weniger versiegelte Fläche, für mehr Freiraum und für mehr Ökologie gemacht werden sollen, sei es wichtig, Entwicklungspotenzial vorzusehen und mit der 0,4 H-Regelung Anreize für die Eigentümer zu schaffen, auch in den Freiraum, die Aufenthaltsqualität, die Ökologie usw. zu investieren.

StR Dr. Sengl schloss sich grundsätzlich den Ausführungen von StR Hofschuster an, gab jedoch noch zusätzlich zu bedenken, dass es sich beim Rahmenplan um eine mittel- bis langfristige Angelegenheit handle und man daher eine langfristige Entwicklung im Auge haben müsse. Jetzt sei es sinnvoll, in der Lochhauser Straße eine städtische Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte zu ermöglichen und mehr Verdichtung und größere Baukörper zuzulassen.

- Verkürzung der Abstandsflächen zur Lochhauser Straße und im vorderen Bereich zu den Nachbargrundstücken auf 0,4 H, Beibehaltung der 0,8 H-Regelung im rückwärtigen Bereich
Abstimmungsergebnis: 12 : 1
- Lineare Stadtkante auf der südöstlichen und pulsierende Vorzonen auf der nordwestlichen Straßenseite
Abstimmungsergebnis: 13 : 0
- Zum Vorschlag, die Schrägparker in Längsparker umzuwandeln erklärte StRin Dr. Matthes, dass ihr dran gelegen sei, dass hier mit Augenmaß gehandelt werde. Der Vorsitzende ergänzte, dass keinesfalls geplant sei, sofort die nicht erforderlichen Parkplätze zu beseitigen. Es müsse die weitere Entwicklung beobachtet werden. Wenn erkennbar werde, dass tatsächlich Stellplätze nicht mehr erforderlich seien, könne der Rückbau sukzessive erfolgen. Herr Auch ergänzte, dass anderorts auch Versuchsphasen mit Parkletts durchgeführt worden seien, um zu überprüfen, ob die betreffenden Parkplätze erforderlich seien.
Abstimmungsergebnis: 12 : 1
- Abgesetzte niveaugleiche Ausbildung der Begegnungszonen mit einheitlicher höherwertiger Materialität und Bordsteinkante von 3 cm zur Wasserführung
Abstimmungsergebnis: 13 : 0
- Gestaltungselement Ascherbach – Anlegen eines Grünbands über dem Kleinen Ascherbach
Abstimmungsergebnis: 13 : 0
- Zum Konzept der Sammelparkstellen führte der Vorsitzende aus, dass hier andere Player noch einbezogen werden müssen wie die Bahn oder das AEZ. StRin Dr. Matthes erklärte, dass es wünschenswert wäre, wenn eine Einigung mit der Bahn erzielt werden könne. StR Heil führte zudem aus, dass beim viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke vermutlich ein Teil des P & R Parkplatzes verschwinden werde. Hier werde Ersatz geschaffen werden müssen. Das mache deutlich, dass das Konzept weiterentwickelt werden müsse. Der Vorsitzende bestätigte, dass dies zu bedenken und zu beachten sei. Wenn der viergleisige Ausbau komme, sei neben den Kfz-Stellplätzen auch darauf zu achten, dass ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen werden.
Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss

Der aktuelle Planungsstand und der Vortrag werden zur Kenntnis genommen.

Der Rahmenplan ist entsprechend dem Beratungsergebnis auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Abschließend erklärte der Vorsitzende, dass am 21.04.2026 noch eine Ausschusssitzung stattfinden werde, bei der die Rahmenplanung vorgestellt werden solle und der Ausschuss dem nächsten Stadtrat empfehlen könne, den Beschluss des Ausschusses bestätigen solle. Der Vorsitzende bedankte sich nochmals bei Planerteam, erklärte, dass er von dem guten Entwurf überzeugt sei und bestätigte, dass der Wandel spürbar sei. Der Rahmenplan sei ein Konzept für Jahrzehnte und es sei gut, dass er mit Einstimmigkeit beschlossen werde.

TOP 3 Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 1759/1 an der Gröbenzeller Straße 6
Beratung und ggf. Festlegung städtebaulicher Ziele sowie Beratung über eine Zustimmung im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus (Baturbo)

Der Vorsitzende führte in das Thema ein und übergab das Wort an Frau Reichel.

Frau Reichel erläuterte das Vorhaben und die aktuelle baurechtliche Situation. Sie erklärte, dass im Bebauungsplan lediglich drei Vollgeschosse festgesetzt seien, obgleich das damals schon bestehende Gebäude vier Geschosse aufweise. Nun sei geplant, an das Bestandsgebäude ein ebenfalls 4-geschossiges Gebäude anzubauen. Der Bauausschuss habe im Hinblick auf den Bebauungsplan keine Befreiung erteilen können, da die Grundzüge der Planung verletzt würden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch möglicherweise um ein Fall für den Baturbo handeln könnte, werde es jetzt dementsprechend dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgelegt. Die Stadt könne nun im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheiden, ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar sei. Die Stadt könne zudem ihre Zustimmung unter Bedingungen erteilen. Außerdem könne die Stadt der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung bestehe jedoch nicht.

Weiter erklärte Frau Reichel, dass in der vorletzten Bauausschusssitzung eine Packstation auf diesem Grundstück zu behandeln gewesen sei. Eine Entscheidung über die Packstation sei nicht getroffen worden, da hierüber im Zusammenhang mit dem gesamten Vorhaben entschieden werden sollte.

Der Bauausschuss habe auch die Zustimmung zugunsten des Baturbos gem. § 36 a BauGB nicht erteilen können, weil die jetzigen städtebaulichen Ziele laut Bebauungsplan in diesem Bereich bei drei Geschossen liegen würden. Die Entscheidung über die Änderung der städtebaulichen Ziele liege beim Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.

Weiter erklärte Frau Reichel, dass die nähere Umgebung, insbesondere entlang der Gröbenzeller Straße genauer untersucht worden sei. Dort befänden sich aktuell 3 – 4-geschossige Gebäude, zu meist mit Satteldach. Aus städtebaulicher Sicht gut vorstellbar sei, dort eine 4-geschossige Bebauung zuzulassen, zumal ein 3-geschossiges Gebäude mit Satteldach höher sei als ein 4-geschossiges Gebäude mit Flachdach. Allerdings seien auch die nachbarlichen Interessen mit abzuwägen. Daher sei

zu überlegen, ob hier die vom Gesetz ermöglichte Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden solle, zumal die Entscheidung über das neue städtebauliche Konzept die Änderung des Bebauungsplans ersetzen würde.

Die Zustimmung zu dem Vorhaben könne auch an Bedingungen geknüpft werden, wie z.B. eine Dachbegrünung, was auch dem Regenwasserrückhalt dienen könnte. Weiter könnte versucht werden, eine teilweise Entsiegelung der Flächen entlang der Straßen zu erreichen.

Zur Deckung des Wohnraumbedarf könnte auch ein Belegungsrecht zugunsten der Stadt vereinbart werden. Ein in diese Richtung gehendes Angebot habe der Vorhabenträger bereits formuliert.

Auch die Themen Baumerhalt, Barrierefreiheit und ein Parkplatz für die Packstation könnten Gegenstand einer Vereinbarung mit dem Vorhabenträger werden.

Auf die Frage des Vorsitzenden bezüglich der grundsätzlichen Bereitschaft, eine 4-Geschossigkeit zuzulassen, bemerkte StR Knürr, dass damit zu rechnen sei, dass weitere Gebäude 4-geschossig würden. Daher müssten die Interessen der Nachbarn beachtet werden, vor allem im Hinblick auf die Verschattung.

Der Vorsitzende erklärte hierzu, dass genau dies zu bedenken sei. Er vertrete die Ansicht, dass in diesem Bereich eine 4-Geschossigkeit für Wohnungsbauten vorstellbar sei.

StR Knürr wandte überdies ein, dass für die Packstation ein Stellplatz gefordert werde. Dies würde dem Ziel der Entsiegelung widersprechen.

StRin Dr. Matthes begrüßte zwar die Möglichkeiten des Bauturbos, allerdings sei auch hier Augenmaß zu wahren. Sie bat um Klärung, ob künftig die Höhe oder die Geschossigkeit der Maßstab sei. Weiter bestätigte sie, dass der Umgang mit dem Baumbestand und die nachbarlichen Interessen wichtig seien

Hierzu erklärte Frau Reichel, dass entweder 4 Geschosse mit Flachdach oder 3 Geschosse mit geneigtem Dach möglich sein könnten. Für die Packstation könne ein bestehender Stellplatz genutzt werden.

StR Dirnberger betonte, dass es darum gehe, Wohnraum zu schaffen. Es solle möglichst hoch gebaut werden. Er halte es für richtig, den Nachbarn Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, auch wenn nicht alle Belange berücksichtigt werden könnten. Aufgrund der Gefahr des Gehwegparkens finde er den Parkplatz für die Packstation gut.

StRin Kamleiter teilte die Meinung, dass der Wohnbedarf gegeben sei, allerdings sehe sie es kritisch, wenn nur zwei Parkplätze für 7 Wohnungen geplant seien.

Hierzu erklärte Frau Reichel, dass auch bei einem dreigeschossigen Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss nicht mehr Parkplätze notwendig werden würden.

StR Heil könne sich die 4 Geschosse durchaus vorstellen, kleine Wohnungen seien zielführend, Nachbarinteressen seien zu berücksichtigen, die Verschattung sehe er nicht als so problematisch. Die Parkplätze könnten durchlässig gestaltet und damit entsiegelt werden. Dies gelte auch für den Parkplatz für die Packstation.

Auf Frage des Vorsitzenden erklärte Frau Reichel, dass bezüglich des Bestandes auf eine Begrünung des Flachdaches oder eine energetische Sanierung angeregt werden könne.

StR Schneider gab zu bedenken, dass die Verkehrsinfrastruktur mitgedacht werden müsse. Auch bei kleineren Wohnungen sei nicht ausgeschlossen, dass Fahrzeuge mitgebracht würden und untergebracht werden müssten. Die Belange der Nachbarn seien im Blick zu behalten. Den Wohnraumbedarf im gesamten Münchner Umland könne Puchheim nicht decken. Seiner Ansicht nach müsse Stadtentwicklung so gestaltet werden, dass sie den Puchheimern zugutekomme.

Auf die Frage von StR Honold, was passiere, wenn der Bauturbo wieder auslaufe, erklärte Frau Reichel, dass das Gesetz bis zum 31.12.2030 gelte und genau wegen der durch den Bauturbo möglicherweise geschaffenen Bezugsfälle der betreffende Bereich städtebaulich betrachtet werden müsse.

Auf die entsprechende weitere Nachfrage von StR Honold, erklärte Frau Reichel, dass alle nach Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume gepflanzt werden müssten.

Der Vorsitzende stellte abschließend den Beschlussvorschlag entsprechend der vorangegangenen Beratung zur Abstimmung.

Beschluss:

Das städtebauliche Konzept für das im Bebauungsplan Nr. 41 ausgewiesene WA an der Gröbenzeller Straße soll insoweit geändert werden, dass alternativ zu einer Bebauung mit drei Vollgeschosse mit Satteldach auch Gebäude mit vier Vollgeschossen und begrünem Flachdach möglich sind.

Als Bedingungen für eine mögliche Zustimmung zu dem Vorhaben „Anbau Mehrfamilienhaus an bestehendes Wohn- und Geschäftshaus“ gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB werden folgende Anforderungen beschlossen:

- Dachbegrünung
- Weitgehende Entsiegelung
- Baumpflanzung
- Zur Deckung des Wohnbedarfs Belegrechte oder definierte Mieten
- Möglichst Barrierefreiheit im Außen- und Zugangsbereich
- Parkplatz für die Packstation

Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffene Öffentlichkeit gem. § 36 a Abs. 2 BauGB zu beteiligen und einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

StR Hofschuster erinnerte an die Überlegung des Bauausschusses, das Thema Packstation zusammen mit dem Bauturbo zu behandeln. Der Bauausschuss habe die Packstation grundsätzlich befürwortet, ein Stellplatz für die Packstation solle vorgesehen und weitgehend entsiegelt werden.

Der Vorsitzende schlug vor, im Zusammenhang mit einem Entsiegelungsplan den Standort der Packstation und des Stellplatzes festzulegen. Damit bestand Einverständnis.

TOP 4 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das Baugebiet Alpenstraße

Eckdaten und vorbereitender Beschluss

Der Vorsitzende führte kurz ein in den Sitzungsgegenstand und übergab sodann das Wort an Herrn Wehrhahn vom verfahrensbetreuenden Büro

Herr Wehrhahn stellte zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs die festzulegenden Eckdaten sowie deren Herleitung vor. Er beschrieb sodann den Wettbewerbsumfang, den Realisierungsteil sowie den Ideenteil. Er erinnerte an die vom Stadtrat bereits beschlossenen Rahmenbedingungen sowie die diversen Veranstaltungen im Rahmen des Beteiligungsprozesses, der wiederum mit einem Leitbildkatalog endete. Die Ergebnisse des Leitbildkatalogs seien nun dahingehend überprüft worden, ob für den Wettbewerb noch weitere Festlegungen getroffen werden müssten, bzw. wo noch Diskussionsbedarf bestehe und worüber in der Klausurtagung beraten worden sei.

Beim Themenfeld Wohnen und Städtebau seien bezüglich der Geschossigkeit im Werkstattverfahren keine Festlegungen zur Höhenentwicklung (Geschossigkeit, Minimum, Maximum) getroffen worden. Das Thema Reihenhäuser sei auch noch nicht abschließend behandelt worden. Außerdem sei das Thema der Aufteilbarkeit in Grundstücke noch zu diskutieren gewesen. Die übrigen Punkte des Leitbildkatalogs zu diesem Themenfeld seien in die Auslobung übernommen worden.

Beim Thema Nahversorgung und soziale Infrastruktur seien die Ergebnisse zur erforderlichen Kindertagesstätte wie Größe und Lage übernommen worden. Zu klären sei noch das Thema der gemeinschaftsfördernden Angebote, wie Gemeinschaftsräume oder gemeinschaftliche Nutzung eines Mehrzweckraums im Kinderhaus.

Beim Themenfeld Grün- und Freiflächen seien Fragen bezüglich der zentralen Grünflächen wie Größe, Lage und Anzahl noch offen gewesen. Die Spielplatzpflicht regle die Spielplatzpflichtsatzung, Die übrigen Punkte in diesem Themenfeld seien wiederum übernommen worden,

Beim Themenfeld Mobilität sei vor allem die Frage der Parkierung noch zu diskutieren und zu entscheiden gewesen. Davon hänge auch ab, inwieweit das Baugebiet autofrei sein könne. Auch über die Stellplätze für die Kindertagesstätte und den Hol- und Bringverkehr sei noch zu diskutieren. Weiter sei das Thema Mobilitätskonzept zu behandeln.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass den Wettbewerbsteilnehmer Eckdaten, die sie im Wettbewerb berücksichtigen müssten, an die Hand gegeben werden sollen. Diese Eckdaten seien nun zu beschließen.

Beim Themenfeld Wohnen und Städtebau wurden folgende Punkte zur Abstimmung gestellt:

- Grundstücksentwicklung möglichst in einer Hand
- Luftzirkulation
- Kleinteiliges Erscheinungsbild
- Kompaktes Erscheinungsbild
- Vielfalt von Gebäuden (verschiedene Typologien)

StRin Dr. Matthes stellte die Frage, ob kleinteiliges Erscheinungsbild nicht im Widerspruch zu weniger Versiegelung stehe. Herr Wehrhahn stellte klar, dass es dabei darum gehe, dass keine großen Gebäuderiegel gewünscht würden.

Auf die entsprechenden Anmerkung von StR Keil erklärte Herr Wehrhahn, dass die Vorgabe der kompakten Bauweise auch eine energieschonende Bauweise bedeute.

StR Schneider merkte an, dass er sich für das Areal einen vielfältigeren Gebäudemix aus Gebäudearten vorgestellt habe von Geschosswohnungsbau bis zu Reihen- und Doppelhäusern.

Herr Wehrhahn führte ergänzend aus, dass die Wettbewerbsteilnehmer sich die Wettbewerbsaufgabe durchsehen werden und dann entscheiden werden, wie sie die Wettbewerbsaufgabe interpretieren. Das Preisgericht habe sodann die Möglichkeit, aus den Wettbewerbsbeiträgen den Beitrag zu wählen, der nach Ansicht des Preisgerichts die Wettbewerbsaufgabe am besten erfüllt habe.

- Geschossigkeit (mind. 2 + D, 4 Geschosse im Zentrum)
- Zielgröße 350 Einwohner

StR Dirnberger erklärte, dass er unter der Zielgröße die Mindestanzahl verstehe. StRin Winberger entgegnete, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen von maximal 350 Einwohner ausgehe.

Der Vorsitzende schlug vor, die Formulierung „Zielgröße“ zu belassen und stellte sodann die vorgestellten Punkte zum Themenfeld Wohnen und Städtebau zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

Beim Themenfeld Grün- und Freiraum wurden folgende Punkte benannt:

- Große Quartiersgrünflächen mit öffentlichem Spielplatz
Einbeziehung Kleiner Ascherbach, größerer Spielplatzbereich innerhalb der öffentlichen
- Grünfläche, Wasserspielplatz und gute Durchwegung,
- Spielplätze für Kleinkinder, verteilt im Quartier

- Keine zwingende Forderung eines öffentlichen Grünstreifens zur nördlich angrenzenden Bebauung
- Hohe Vegetation
- Viele Bäume
- Integration verschiedener Nutzungen - zur Belebung der Freianlagen
- Treffpunkte im Freiraum
- Klimaanpassungsmaßnahmen

Auch hier stellte der Vorsitzende die vorgestellten Punkte zum Themenfeld Grün- und Freiflächen zur Abstimmung

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beim Thema Mobilität wurden folgende Einzelpunkte behandelt:

- Vorrangig oberirdische Parkierung in einer oder mehreren, dezentral angeordneten Quartiersgaragen, Tiefgaragen und ebenerdige durch Wohngebäude überbaute Stellplätze sind untergeordnet möglich

Hierzu wies StR Knürr ausdrücklich darauf hin, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden solle und Tiefgaragen aufgrund der hohen Kosten dem Ziel widersprechen würden.

- Das Quartier solle soweit möglich autofrei sein.
- Wegeverbindung in West-Ost und Nord-Süd-Richtung
- Sharing-Standorte mit geeigneter Erschließung
- Ermittlung der Stellplatzanzahl nach Stellplatzsatzung / Fahrradabstellplatzsatzung, Reduzierung der Stellplatzanzahl durch ein Mobilitätskonzept um 10 %

Abstimmungsergebnis: mehrheitliche Zustimmung

Beim Thema Nahversorgung, soziale Infrastruktur galt es über folgende Punkte abzustimmen:

- Kindertagesstätte mit zwei Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe, zweigeschossig oder in Mehrfamilienhaus integriert, 980 m² Geschossfläche
- Ruhige Kita-Freiflächen, Positionierung nicht vorgegeben
- Gute Erschließung, Hol- und Bringverkehr muss nicht direkt vor der Kita abgewickelt werden
- Gemeinschaftsfördernde Angebote mit insgesamt 80 m² für Gemeinschaftsräume, verteilte Anordnung möglich, zusätzlich gemeinschaftliche Nutzung des Mehrzweckraums (ca. 60 m²) in Kinderhaus denkbar.

StR Heil gab die Kosten für die Gemeinschaftsräume zu bedenken und stellte die Frage, ob sowohl Gemeinschaftsräume von 80 m² als auch die Nutzung des Mehrzweckraumes gewollt sei. Der Vorsitzende entgegnete hierzu, dass man in der Vorberatung zu dem Ergebnis gekommen sei, diese 80 m² für Gemeinschaftsräume zunächst darstellen zu lassen. Ob sie dann tatsächlich gebaut würden, könnte dann noch entschieden werden. Auf den Einwurf von StR Dr. Sengl, dass der Stadtrat sich in der Klausur für Gemeinschaftsräume von maximal 80 m² ausgesprochen habe, eine Minderheit eine Gemeinschaftsfläche von 60 m² für ausreichend gehalten habe, schlug der Vorsitzende sodann vor, dass eine Größe von 60 – 80 m² für Gemeinschaftsräume vorgesehen werden sollten.

Auf Nachfrage von SrRin Dr. Matthes erklärte Frau Reichel, dass die Vorgabe, zwei Stellplätze für die Kita vorzusehen, der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung entspreche.

Abstimmungsergebnis: mehrheitliche Zustimmung

Als Empfehlung für den Stadtrat fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss

Die Eckdaten für den städtebaulichen Wettbewerb werden gebilligt und als Grundlage für die Auslobung festgelegt.

Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den städtebaulichen Wettbewerb mit Ideenteil für das Baugebiet Alpenstraße einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

TOP 5 Bekanntgaben

- keine -

TOP 6 Verschiedenes

Der Vorsitzende übergab das Wort an Frau Reichel. Frau Reichel erläuterte, dass ein weiterer Bau-turbo-Fall aus dem Bauausschuss vorliege. Man habe sich ein Procedere bezüglich möglicher Bau-turbo-Fälle überlegt. Es werde vorgeschlagen, dass der Bauausschuss den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt über entsprechende Fälle informiere und dort erst mal darüber beraten werde solle, ob für das Vorhaben und die nähere Umgebung über möglicherweise geänderte städtebauliche Ziele beraten werden solle.

Es handle sich dabei um einen Fall aus der Oberen Lagerstraße. Dort sei das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt worden und nun sei die Stadt nochmals hinsichtlich des Bauturbos beteiligt worden. Frau Reichel stellte das Projekt kurz vor und stellte sodann die Frage, ob das Vorhaben genauer untersucht und aufbereitet werden solle.

StR Dr. Sengl sprach sich aufgrund der Tatsache, dass die faktische Baulinie nicht eingehalten werde und das Baurecht ohnehin schon sehr groß sei, gegen eine weitere Aufbereitung aus.

Der Vorsitzende schlug vor, den Punkt zu vertagen.

Auf den entsprechenden Einwand von StR Dr. Sengl, dass, sollte ein Meinungsbild ergeben, dass die Baulinie beibehalten werden solle, eine Aufbereitung durch die Verwaltung nicht erforderlich sei, bat der Vorsitzende um ein Meinungsbild. Der Ausschuss sprach sich für die Beibehaltung der Baulinie aus. Eine Aufbereitung des Vorhabens durch die Verwaltung ist daher nicht erforderlich.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt um 20:40 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Beatrix Schmeiser