



## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

**Datum:** 21.04.2026

**Beginn:** 17:30 Uhr

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 20:20 Uhr

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Seidl, Norbert

#### **Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt**

Dirnberger, Dominik

Honold, Jürgen

Kamleiter, Karin

Keil, Max

bis 19:05 Uhr

Knürr, Hans

Matthes, Sigrun, Dr.

Olschowsky, Christian

Vertretung für StR Thomas Hofschuster

Olschowsky, Claudia

Vertretung für StR Thorsten Heil

Schneider, Dominik

von Hagen, Michaela

Winberger, Lydia

#### **Schriftführer/in**

Schmeiser, Beatrix

#### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

Stein, Christina

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Heil, Thorsten

Hofschuster, Thomas

Sengl, Manfred, Dr.

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- |       |                                                                                                                                                                                                                      |           |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung                                                                                                                                                                                                |           |
| TOP 2 | Rahmenplan Lochhauser Straße                                                                                                                                                                                         | 2026/0053 |
|       | Finalisierung Rahmenplanung - Vorberatung                                                                                                                                                                            |           |
| TOP 3 | 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort „Seniorenwohnen“, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg | 2026/0052 |
|       | hier: Vorstellung und Beratung über Konzeptänderungen                                                                                                                                                                |           |
| TOP 4 | Bekanntgaben                                                                                                                                                                                                         |           |
| TOP 5 | 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 10.02.2026 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 sei.

## **TOP 2 Rahmenplan Lochhauser Straße Finalisierung Rahmenplanung - Vorberatung**

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema ein, hob insbesondere hervor, dass die Beratung über den nun vorliegenden Gestaltleitfaden und das Rahmenplankonzept den letzten Meilenstein beim Thema Rahmenplan Lochhauser Straße darstelle. Sodann übergab er das Wort an Herrn Hofmann von 03Arch.

Herr Hofmann erinnerte an die Ausschusssitzung vom 10.02.2026 und stellte nochmals kurz die dort gefassten Beschlüsse, die bei der weiteren Ausarbeitung des Rahmenplans berücksichtigt worden seien, vor. Es handle sich dabei um das Konzept der pulsierenden Vorzonen auf der nordwestlichen und der linearen Stadtkante auf der südöstlichen Seite der Lochhauser Straße, die Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H entlang der Lochhauser Straße und zwischen den Grundstücken sowie Beibehaltung der 0,8 H-Regelung aus der geltenden Abstandsflächensatzung zu den rückwärtigen Nachbargrundstücken, die Umwandlung der Schrägparker in Längsparker, die Weiterverfolgung von Sammelparkstellenkonzepten, die niveaugleiche, höherwertige Ausbildung des Straßenraums und die Anlegung eines Grünbandes über dem Kleinen Ascherbach. Außerdem erläuterte Herr Hofmann die Beschlussfassung über die Synthesevariante, nämlich der Kombination Variante M für die Belange des Freiraums und des Verkehrs und der Variante L für die Belange des Städtebaus und der Architektur.

Er führte weiter aus, dass in einem etwa 60seitigen Dokument als Vorabzug der Gestaltleitfaden und das Rahmenplankonzept zusammengefasst worden sei.

Anhand des vorgelegten Dokuments erläuterte Herr Hofmann den Gestaltleitfaden, das Kapitel Analysen, den Bereich Freiraum und Verkehr, die Ausführungen zu den Vertiefungsbereichen sowie ein weiteres Kapitel zu den Gestaltungsprinzipien, Städtebau und Architektur sowie den Ausblick. Die Rahmenplanung sei jetzt gemacht und nun solle etwas angestoßen, Möglichkeiten aufgezeigt und eine Richtschnur für die weitere Entwicklung gegeben werden.

Während der Arbeiten am Rahmenplan seien an mehreren Orten in der Lochhauser Straße Entwicklungsabsichten erkennbar geworden. Der Wandel sei bereits spürbar.

Weiter verwies Herr Hofmann auf die bereits bekannten Defizite in der Lochhauser Straße, eine hohe Versiegelung, teilweise wenig ausgenutzte Flächen für die ruhenden Verkehr, fehlende Attraktivität der Lochhauser Straße und wenig Aufenthaltsqualität. Der Fokus solle nun auch auf der Aufenthalts- und Belebungsqualität für Fußgänger und Radfahrer liegen. Es solle ein gut funktionierender Ort in der Mitte Puchheims entstehen.

Für die Lochhauser Straße seien städtebauliche Thesen formuliert worden, nämlich dass die Lochhauser Straße eine belebte Wohn- und Geschäftsstraße sei, eine durchmischte Nachbarschaft die Frequenzstärke, Urbanität durch Dichte entstehe, und dass die Verkehre gleichberechtigt stattfinden sollen.

Es gebe eine große Heterogenität, mit der gearbeitet worden sei. Mit Hilfe des Gestaltleitfadens könne ein qualitätvoller Stadtraum geschaffen werden. Der ruhende Verkehr und das Abstandsflächenrecht seien die zentralen Stellschrauben für das freiräumliche und bauliche Entwicklungspotenzial.

Frau Horn von 03Arch erläuterte die diversen Analysen und führte weiter die Überlegungen und Ziele zum Thema Städtebau aus. Von Bedeutung seien hierbei u.a. auch die Eigentumsverhältnisse, also z.B. ob ein Anwesen im Eigentum eines Einzelnen oder einer WEG sei, und wo Nachverdichtungspotenziale seien.

Frau Richter vom Büro Ingevost erläuterte die Ergebnisse der Parkraumerhebung und wies darauf hin, dass ein Überangebot an Stellplätzen gegeben sei, so dass Potenziale für eine Umnutzung von Stellplätzen zugunsten von Freiraum und Aufenthaltsqualität bestünden. Sie führte zum Konzept der Sammelparkstellen aus, dass geschaut werden solle, ob die großen Parkstellen wie der P & R Parkplatz oder der Parkplatz auf dem AEZ auch für andere Nutzer zur Verfügung gestellt werden könnten, um Parkverkehr aus der Lochhauser Straße zu verlagern.

Frau Herklotz vom Büro Realgrün erläuterte die Überlegungen zur Umgestaltung und Aufwertung des Straßenraums und dabei vor allem auch die Restriktionen, wie z.B. die diversen Sparten und den verdolten Kleinen Ascherbach, der auch verantwortlich sei für den eher schlechten Zustand des Baumbestands.

Herr Auch vom Büro Realgrün führte ergänzend aus, dass sich neben den bereits benannten Defiziten auch noch ein ziemliche Heterogenität an unterschiedlicher Materialität gegeben sei. Hier solle sich langfristig auch eine einheitlichere Materialität und Farbigkeit entwickeln. Er stellte weiter dar, dass platzartige Begegnungsräume vorgesehen seien und erläuterte konkret die Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum. Er betonte, dass auch bezüglich der Unterbringung der Fahrräder ein großes Defizit gegeben sei. Im Gestaltleitfaden gebe es außerdem auch Ausführungen zu Pflanzen, Baumarten, Baumstandorten und Biodiversität. Außerdem gebe es Hinweise zu Ausstattungsmaterialien, für Einbauten wie Fahrradständern sowie einen Farbkanon, der sich im Bereich sand – beige bewegen würde. Diese hellen Farbtöne könnten auch zusätzlichem Aufheizen entgegenwirken. Ein niveaugleicher Ausbau der Straße sein vorgesehen. Es solle kein Hochbord mehr geben, außer im Bereich der Bushaltestellen.

Frau Herklotz stellte sodann die einzelnen Vertiefungsbereiche und deren Umgestaltung vor. Sie betonte dabei, dass die Straße wandelbar sei, der Freiraum werde sich zusammen mit der Architektur

entwickeln. Der zusätzlich näher untersuchte Vertiefungsbereich auf Höhe der Bäumelstraße wurde als weiteres Element dargestellt.

Frau Horn ergänzte sodann die Gestaltungsprinzipien für die künftigen städtebaulichen Entwicklungen und Architekturen. Sie ging dabei nochmals auf das Konzept der pulsierenden Vorzonen und der linearen Stadtkante ein. Man habe sich am Bestand orientiert. Auf der nordwestlichen Straßenseite befinde sich eine eher lockere Bebauung mit Vorbereichen, die entsprechend der Freiraumprinzipien eine gewisse Durchlässigkeit bekommen sollen. Freischankflächen sollen nicht mehr hinter Hecken verborgen bleiben. Vielmehr sollen durch die durchlässige Gestaltung rückwärtige Geschäfte oder Dienstleister an der Belebung der Straße partizipieren können.

Auf der südöstlichen Straßenseite befinde sich im Bestand teilweise zusammenhängende grenzständige Bebauung. An diesem Prinzip solle angeknüpft und der Straßenzug entsprechend weiterentwickelt werden.

Für die zweite und dritte Baureihe würden geringfügig andere Prinzipien gelten. Auf der nordwestlichen Straßenseite solle sich das Konzept der lockeren Bebauung fortsetzen. Auf der südöstlichen Straßenseite seien beide Prinzipien, die der lockeren Bauweise und die der linearen Stadtkante vorstellbar.

Die Lochhauser Straße sei von einer großen Heterogenität geprägt, sowohl hinsichtlich der Architektur als auch in Bezug auf den Freiraum. Das unruhige Erscheinungsbild der Lochhauser Straße rühre nicht nur von den unterschiedlichen Baukörpern aus unterschiedlichen Bauzeiten mit unterschiedlichen Baustilen her. Eines der maßgeblichen Ziele sei die Entwicklung klarer Baukörper mit klaren Dachkanten ohne untergeordnete kleine Rücksprünge. Tiefgaragenzufahren sollen in das Gebäude integriert werden, sodass sich sukzessive ein ruhigeres Gesamtbild entwickeln könne. Das bedeute aber nicht, dass nicht aus städtebaulichen Gründen gezielt Rücksprünge oder Gestaltungs- und Gliederungselemente für die Fassaden eingesetzt werden können.

Bezüglich der Gebäudehöhen sei im Gestaltleitfaden dargelegt, dass durch die Verkürzung der Abstandsflächen eine höhere Bebauung bei gleichzeitiger hoher Rücksichtnahme ermöglicht werden solle. In diversen Vorbesprechungen sei betont worden, dass auf die rückwärtig angrenzenden Grundstücke Rücksicht genommen werden solle. Daher habe sich das Konzept so entwickelt, dass der Straßenraum gestärkt werde und in den rückwärtigen Bereichen und vor allem zu den rückwärtig angrenzenden Grundstücken außerhalb des Rahmenplans geringere Geschossigkeiten vorgesehen seien.

Grundsätzlich könne man sich eine 5-geschossige Ausbildung als Regelhorizont für die Lochhauser Straße gut vorstellen, dies sei in dieser gut erschlossenen zentralen Straße gerechtfertigt. Partiiell seien auch Höhenakzentuierungen von bis zu 7 Geschossen vorstellbar. In den Vertiefungsbereichen, aber auch im Bahnhofsbereich sowie am Übergang zur Wohnbebauung an der Bäumelstraße seien aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Situationen höhere Gebäude vorstellbar. Außerdem könne natürlich auch im übrigen Straßenbereich eine höhere Geschossigkeit zugelassen werden, allerdings solle sich dann auch ein Mehrwert für die Öffentlichkeit ergeben also ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Vorbereich geschaffen werden.

Zum Thema Dachgestaltung führte Frau Horn aus, dass der Gestaltleitfaden außer den Sonderformen wie Krüppelwalmdach keine Dachform grundsätzlich ausschließe. Im Hinblick auf den Bestand sollten jedoch Flachdächer gefördert und Satteldächer gestärkt werden. Es werde aber gegebenenfalls darauf ankommen, wie die Nachbarbebauung gestaltet sei.

Staffelgeschosse sollten nicht zur Lochhauser Straße hin ausgebildet werden, damit die Lochhauser Straße als städtische Achse klar lesbar und räumlich gefasst sei.

Bezüglich der Fassadengestaltung werde unterschieden zwischen den Stadtfassaden und der Gartenfassaden. Die Gartenfassaden können sich durch aufgelockerte Gestaltung oder andere Materialität und Farbigkeit von der Stadtfassade unterscheiden.

Bezüglich der Farben würden helle Töne bevorzugt sowie Holzfarben und rote Dächer. Für Sonderstadtbausteine wäre eine inverse Gestaltung der Fassade und des Daches vorstellbar.

Herr Hofmann erklärte, dass die Rahmenplanung mit Leben gefüllt werden müsse. Es bedürfe des Dialogs aller beteiligten Akteure. Der Kommune komme allerdings eine besondere Rolle als Vorbild, Impulsgeberin aber auch Ansprechpartnerin zu. Ziel sei ein lebendiger Dialog, um Ansprüche einzufordern und umsetzen zu können. Die Rahmenplanung sei als informelle Planung ein Vorschlag und gebe Anregungen, wie im Dialog die Weiterentwicklung der Lochhauser Straße mit einem Geben und Nehmen erfolgen könne. Auch das WEP-Grundstück mit dem kleinen Veranstaltungspodest könne zum Dialog genutzt werden. Hier solle es eine kleine Informationsveranstaltung geben, bei dem auch das Modell gezeigt werde.

Als Maßnahmen für die Stadt Puchheim nannte Herr Hofmann die Änderung der Abstandsflächensatzung, die Einrichtung eines kleinen Gestaltungsbeirats, der Impuls zu Sammelparkstellen und zur sukzessiven Umgestaltung und Reduktion der öffentlichen Stellplätze und die Empfehlung, eine einheitliche Parkdauer mit entsprechender Überwachung vorzugeben.

Der Vorsitzende dankte dem Planerteam für das umfangreiche Konzept. Anhand einiger Bilder aus der Präsentation betonte der Vorsitzende nochmals die offensichtlichen Mängel entlang der Straße und im Straßenbereich. Wenn man einen gewissen Anspruch an die Stadtgestaltung habe, dann seien hier jede Menge Aufgaben zu bearbeiten, wie z.B. weniger Asphalt, mehr Grün, mehr Aufenthaltsflächen, leichtere Begehrbarkeit der Straße, einladende Geschäftszonen, also insgesamt eine geordnete selbsterklärende Gestaltung mit höherer Sicherheit.

Wenn man die Straße so lasse, gebe es wenig Frequenz, der Einzelhandel leide zunehmend. Nun stelle sich die Frage, wer müsse in die Initiative gehen. Die Stadt könne dort tätig werden und Vorbild sein, wo sie Eigentümerin sei. Wenn Privateigentümer die Absicht haben, hier umzubauen, sei mit dem Rahmenplan ein Konzept gegeben, an dem man sich orientieren könne. Niemand müsse umbauen, niemandem werde etwas weggenommen. Es werde mehr Baurecht in Aussicht gestellt und es gebe steuerliche Vorteile, der Wert der Immobilien werde steigen, wenn sie an einer Straße liegen, die mehr Funktionalität und mehr Aufenthaltsqualität habe. Dies sei die Motivation für die Stadt, den Einzelhandel und die Bürger die Straße zu ordnen und aufzuwerten.

StR Knürr bedankte sich für Zusammenarbeit und erklärte, sich auf den Ersten, der das Konzept annehme und umsetze, zu freuen.

StRin Kamleiter bestätigte, dass viel zu tun sei, um die Lochhauser Straße schöner zu machen; dies werde viele Jahre dauern, der Plan biete nun eine Grundlage. Man wolle mehr Begrünung und mehr Bäume, aber dadurch müssten Parkplätze weichen. Weil es u.a. viele Ärzte in der Lochhauser Straße gebe, würden die Sammelparkstellen benötigt. Daher stelle sie die Frage, ob sogleich in den Dialog getreten werden könne. Der Vorsitzende führte aus, dass hier zunächst ein Konzept vorgestellt worden sei und man natürlich in den Dialog gehen werde. Es müsse immer sichergestellt sein, dass die Straße funktioniere

Herr Hofmann bestätigte, dass das Gesamtpaket für alle passen müsse. Gemeinsam müsse Qualität geschaffen werden.

StRin Dr. Matthes erinnerte daran, dass an die Lochhauser Straße aufgrund der vielfältigen Funktionen vielschichtige Anforderungen gestellt würden und sich vielschichtige Veränderungen ergeben würden. Sie könne noch nicht erkennen, wie die vielfältigen Herausforderungen bewältigt werden können, aber der Rahmenplan beschreibe einen Weg. Es müsse gut überlegt werden, wie Veränderungen umgesetzt werden können, auch im Hinblick auf die teilweise konkurrierenden Anforderungen, wie zum Beispiel bezüglich der Umnutzung von Stellplätzen. Die Bürger erwarten ausreichend Stellplätze für Arztbesuche, die Geschäfte dürften auf keinen Fall den Eindruck gewinnen, dass die Kunden nicht mehr zu ihren Geschäften kommen würden, wenn Schrägparkplätze in Längsparkplätze umgewandelt werden.

Bezüglich der Höhenentwicklung an einzelnen Stellen müsse den Bürgern der Mehrwert für die höhere Geschossigkeit vermittelt werden.

Zusätzlich verwies sie bei etwaiger Außengastronomie auf das beachtliche Konfliktpotenzial mit den Bewohnern.

### **Beschlussvorschlag**

Der Rahmenplan mit städtebaulichem Konzept und Gestaltleitfaden ist entsprechend dem Beratungsergebnis zu finalisieren und dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

Der Vorsitzende dankte nochmals für die Zusammenarbeit und betonte, dass schon diverse Bauanträge vorlägen, auch schon Entwicklungsabsichten erkennbar seien.

Herr Hofmann bedankte sich für den guten, konstruktiven, teilweise kontroversen Austausch und zeigte sich optimistisch, dass das Projekt gut weiterverfolgt würde.

Dr. Stegen stellte fest, dass nun planungsrechtlich, sanierungsrechtlich und mit dem Rahmenplan alle möglichen Instrumente, die von der öffentlichen Hand für so ein Gebiet vorgesehen würden, genutzt werden könnten.

Zuletzt betonte der Vorsitzende, dass nur noch der abschließende Beschluss des Stadtrats fehle.

**TOP 3      6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort „Seniorenwohnen,, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg hier: Vorstellung und Beratung über Konzeptänderungen**

Der Vorsitzende führte kurz in den Sachverhalt ein. Für das Projekt hätten sich inzwischen ein paar Änderungen ergeben, über die nun zu beraten sei. Sodann übergab er das Wort an Frau Reichel.

Nach einem kurzen Rückblick auf das bisherige Verfahren führte Frau Reichel aus, dass nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch einige Untersuchungen durchgeführt worden seien. Außerdem hätten sich auch einige Rahmenbedingungen für den Vorhabenträger geändert. Der Vorhabenträger sei daher mit einer Änderung des Konzepts auf die Verwaltung zugegangen. Die Grundstruktur sei geblieben. Es seien weiterhin drei Gebäude für Seniorenwohnen mit Sozialtreffpunkt und Flachdach vorgesehen. Statt der Tiefgarage schlage der Vorhabenträger nunmehr vor, 11 Stellplätze oberirdisch anzulegen. Grund für diese Umplanung seien die Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Anlagen, in denen der Stellplatzbedarf sehr gering sei. Daher sei grundsätzlich überlegenswert, ob eine Tiefgarage, die möglicherweise zu  $\frac{3}{4}$  leer stehe, errichtet werden solle. Nach der neuen Stellplatzsatzung sei beim Stellplatzschlüssel ein Rahmen von 0,2 bis 0,5 vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel von 0,5, der hier angewendet werden solle, liege über dem Bedarf in den Vergleichsanlagen und könne oberirdisch umgesetzt werden.

Dadurch würde u.a. weniger graue Energie verbraucht, der Eingriff ins Grundwasser wäre geringer, die versickerungsfähigen Fläche würde erhöht, da weniger Fläche unterbaut werde. Allerdings sei festzustellen, dass eine oberirdische Stellplatzanlage auch nicht optimal sei. Hier sei abzuwägen.

Bei einem Wegfall der Tiefgarage würden auch die E-Scooter für Senioren oberirdisch untergebracht werden. Daher sei auch die Möglichkeit vorgesehen, Fahrradstellplätze in Scooter-Stellplätze umwandeln zu können.

Die Stellplatzanlage müsse zu den Nachbarn hin abgeschirmt werden. Hier sei eine Hecke geplant. Denkbar sei auch die Errichtung eines Carports mit Rückwand als zusätzliche Abschirmung. Als Grenzbebauung wäre dies für 3 Carports möglich, bei mehr Carports müsste eine Abweichung von den Abstandsflächen festgelegt werden. Zu überlegen wäre auch, ob eine abschirmende Einfriedung bis 2 m Höhe zugelassen werden solle.

Weiter sei mit dem Vorhabenträger bereits über ein Mobilitätskonzept gesprochen worden, z.B. in Form von Car-Sharing und Bike-Sharing. Außerdem sei in Kooperation mit der Diakonie die Einrichtung eines Fahrdienstes im Gespräch.

Beim Wohnungskonzept seien aufgrund einer Abfrage bei Interessenten größere Wohnungen geplant. Die Wohnungen seien rollstuhlgerecht mit dem entsprechend erhöhten Flächenbedarf vorgesehen. Außerdem befinde sich in jeder Wohnung ein Hauswirtschaftsraum.

Um einen besseren Wohnungsmix zu erreichen, könnte ein Gebäude mit kleineren Wohnungen geplant werden.

Weiter wies Frau Reichel darauf hin, dass bei Wegfall der Tiefgarage das nördliche Gebäude etwas tiefer gebaut werden könne. Außerdem sei für die barrierefreie Erschließung der Gebäude eine Aufzugsüberfahrt und einen Überbau über der Treppe notwendig. Weiter sei für die Dachterrassenwohnungen zur Beschattung eine begrünte -Pergola angedacht. Außerdem sei noch ein weiteres Müllhäuschen geplant, weil das erste Müllhäuschen teilweise auch für absperrbare Fahrradstellplätze vorgesehen sei.

Nachdem auf Nachfrage des Vorsitzenden und des Vorhabenträgers keine weiteren Nachfragen aus dem Gremium formuliert wurden, wurde über die einzelnen Planänderungen beraten.

Zum geänderten Stellplatzkonzept erklärte der Vorsitzende, dass der Wegfall der Tiefgarage eher positiv zu beurteilen sei. Auf die Frage, ob die Stellplätze reichen, warf ein Nachbar des betreffenden Grundstücks ein, dass dies nicht der Fall sei, weil dort während der Nutzung der Mehrzweckhalle viel zu wenig Stellplätze vorhanden seien. Teilweise würden die notwendigen Mindestdurchfahrtsbreiten nicht eingehalten werden.

StRin von Hagen führte aus, dass in Puchheim-Ort wenig fußläufig erreichbare Angebote für ältere Menschen gegeben seien, auch das AEZ sei weit weg. Daher seien die Bewohner auf einen fahrbaren Untersatz angewiesen. Dieser müsse aber nicht unbedingt ein eigenes Auto sein.

StRin Kamleiter stellte fest, dass für 14 Wohnungen 11 Stellplätze vorgesehen seien und dann noch ein Mobilitätskonzept hinzukomme. Außerdem sei es für Senioren einfacher oberirdisch zu parken. Sie halte das Konzept für ansprechend und könne sich vorstellen, alle 7 Stellplätze mit einem Carport zu überdachen, damit die Fahrzeuge vor Schnee geschützt seien.

Auf ihre Frage, ob die Müllhäuschen auch für Fahrräder und E-Scooter genutzt werden könnten, erklärte Herr Auer, dass tatsächlich eine Mischnutzung vorgesehen sei, je nach Bedarf.

StRin Dr. Matthes dankte für die Ausarbeitung und begrüßte, dass schon jetzt über die Unterbringung der diversen Fahrzeuge, E-Scooter, Fahrräder und PKW beraten werde. Offen sei die Entwicklung Richtung autonomes Fahren. Wichtig sei tatsächlich, dass E-Scooter eine Überdachung benötigen.

Auf die Frage, ob für den Sozialstützpunkt noch extra Stellplätze vorgesehen seien, wurde mitgeteilt, dass hierfür auch die öffentlichen Stellplätze gedacht seien.

StRin Winberger erklärte, dass sie davon ausgehe, dass dieser Begegnungsraum selbstbewirtschaftet werde. Dies wurde bejaht. Bezüglich der Wohnungsgrößen bestätigte sie, dass ihrer Ansicht nach

durchaus Bedarf an größeren Wohnungen bestehe, vor allem dann, wenn eine Wohnung für zwei Personen gesucht werde. Von Alleinstehenden würden aber auch 2-Zimmer-Wohnungen gesucht. Daher halte sie es für wichtig, wenn auch ein paar kleinere Wohnungen errichtet würden. Mehr Wohnungen würden auch mehr Stellplätze benötigen. Der Stellplatzbedarf müsse berücksichtigt werden. Außerdem sollten die Stellplätze überdacht werden. Inwiefern durch den Wegfall der Tiefgarage die vorgebrachten Bedenken des Nachbarn entfallen, könne sie nicht beurteilen.

Der Vorsitzende teilte mit, dass anlässlich eines Besuchs der Seniorenwohnanlage in Mammendorf von vielen Bewohnern erklärt worden sei, dass sie keinen Stellplatz mehr benötigen würden, sie würden nicht mehr weit wegfahren, bei Bedarf würden Lieferdienste kommen. Wichtig fände er, dass für den Bedarfsfall ein Fahrzeug gebucht werden könne. Aufgrund des Wegfalls der Tiefgarage sei die Grundwassersituation etwas entspannt, obgleich die vorliegenden Gutachten keine Probleme gesehen hätten.

Frau Reichel erklärte weiter, dass bei der Planung von kleineren Wohnungen in einem der drei Gebäude drei zusätzliche Wohnungen entstünden und bei einem Stellplatzschlüssel von 0,5 der Stellplatzbedarf bei 9 Stellplätze läge. 11 Stellplätze seien geplant.

Der Vorsitzende stellte ohne Widerspruch fest, dass Einverständnis mit der Stellplatzanordnung und der Stellplatzzahl bestehe.

Zum Thema Nachbarabschirmung stellte der Vorsitzende als Ergebnis der Nachfrage von den Anwesenden auf Nachfrage fest, dass Einverständnis mit der Errichtung von Carports mit geschlossener Rückwand bestehe.

Einverständnis bestand auch mit der möglichen Umnutzbarkeit von Fahrradstellplätzen zu E-Scooter-Stellplätzen sowie einem Mobilitätskonzept.

Auf Nachfrage von StRin von Hagen erklärte Herr Auer, dass die Unterbringung der E-Scooter im privaten Bereich vorgesehen sei. Voraussichtlich werde auch mittelfristig in den Carports Raum für E-Scooter entstehen. Die Mobilitätsstruktur ändere sich im Alter. Anfangs sei das eigene Auto noch wichtig, nach zwei bis drei Monaten werde es oft nicht mehr benötigt. Es würden Gemeinschaftsautos oder Shuttles genutzt.

Die Behindertenbeiratsvorsitzende Frau Anaya-Rodríguez erklärte, sie sehe den Vorteil einer Tiefgarage darin, dass mit dem Aufzug in die Tiefgarage gefahren, dort in das Auto umgestiegen werden und der E-Scooter in der Tiefgarage stehen bleiben könne. Außerdem sei zu bedenken, dass der Akku kälteempfindlich sei und im Winter Schaden nehmen könne.

Auf Nachfrage von StR Knürr bestätigte Herr Auer, dass in den Carports Elektroanschlüsse vorgesehen seien.

Auf die weitere Nachfrage von StR Knürr, wann die Realisierung vorgesehen sei, erklärte Herr Auer, dass viele Nachfragen vorliegen würden, man natürlich bauen wolle, nach den aktuellen Rahmenbedingungen eigentlich auch sofort loslegen könne, aber man nicht wisse, wie sich die Situation einem halben Jahr darstelle.

StRin Dr. Matthes stellte die Frage, ob die Wohnungen vermietet oder verkauft werden würden. Herr Auer führte hierzu aus, dass sowohl Kaufinteressenten als auch Mietinteressenten vorhanden seien. Im Moment würden sie noch davon ausgehen, das Objekt im Bestand zu halten.

Zum Thema Wohnungsgrößen erklärte Herr Auer, dass es durchaus möglich sei, in ein Gebäude kleinere Wohnungen zu planen. Mit diesem Vorschlag war der Ausschuss einverstanden.

Die Tieferlegung des Hauses 1 wurde als unproblematisch gesehen. Die Aufzugüberfahrten seien zwar nicht so schön, aber notwendig. Auch damit erklärte sich der Ausschuss einverstanden.

Zuletzt wurde noch über die Pergolen in den Staffelgeschossen beraten. Diese seien stabiler als Markisen. StRin Dr. Matthes würde im Hinblick auf die älteren Bewohner die Pergolen zulassen. Sie sollten aber einheitlich und eher filigran gestaltet werden und nur an einem Eck zugelassen sein, außer bei dem Gebäude, das im Staffelgeschoss zwei Wohnungen bekomme. Dort sollten die Pergolen entsprechend kleiner werden. Auch mit dieser Zulassung von Pergolen erklärte sich der Ausschuss einverstanden.

Auf Nachfrage von Frau Winberger erklärte Herr Auer, dass in den unteren Geschossen einheitliche Markisen angebracht würden.

StRin v. Hagen bat um die Einrichtung eines Treffpunkts für die Bewohner im Freien. Herr Auer erklärte hierzu, dass entsprechende Flächen und Sitzmöglichkeiten im Freien umgesetzt würden. Dies sei auch in der Anlage in Mammendorf sichtbar.

### **Beschlussvorschlag**

1. Das geänderte Plankonzept wird grundsätzlich gebilligt (mit Anpassung eines Gebäudes auf kleinere Wohnungen).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Billigungsbeschluss unter Einbeziehung des Beratungsergebnisses vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

### **TOP 4      Bekanntgaben**

\*\*\* keine \*\*\*

**TOP 5      Verschiedenes**

Der Vorsitzende informierte darüber, dass von Gesetzes wegen grundsätzlich in Puchheim-Ort eine Postfiliale eingerichtet werden müsse. Da sich aber kein Einzelhändler gefunden habe, der die Postfiliale übernehmen wolle, habe die Post mitgeteilt, stattdessen eine (bereits vorhandene) automatisierte Poststation zu betreiben. Der Ausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Frau Schmeiser wies daraufhin, dass, wie im Sommer letzten Jahres beschlossen, Anfang Mai eine Haushaltsbefragung zum Radverkehrsanteil durchgeführt werde. Die Fragebögen würden Anfang Mai an alle Haushalte zugestellt. Der Tag, für den der Radverkehrsanteil erhoben werde, sei der 07.05.2026.

Frau Reichel erläuterte noch, dass im Bauturbofall an der Gröbenzeller Straße 6 der Bauherr seine Planung bereits etwas angepasst habe. Es würden im versiegelten Bereich zwei kleine Grünflächen mit Bäumen vorgesehen, eine weitere derzeit noch voll versiegelte Fläche werde entsiegelt. Etwas Optimierungspotenzial werde noch gesehen. Auch das Flachdach werde begrünt und Ersatzpflanzungen vorgesehen. Es sei noch eine weitere Wohnung im obersten Geschoss geplant. Der dort bislang vorgesehen Rücksprung würde wegfallen. Am Stellplatzbedarf ändere sich dadurch nichts. Die nachgeforderte Einmessung der Eiche sei erfolgt. Diese könne nicht erhalten bleiben.

Frau Reichel kündigte sodann den aktuell eingegangenen Entwurf zur Baugesetzänderung an. Dort seien verschiedene Änderungen geplant. Unter anderem gebe es jetzt wieder Chancen für eine Freiflächengestaltungssatzung, weil wegen der EU-Wiederherstellungsverordnung die Stadt die Pflicht zum Erhalt von Grünflächen und Baumbestand treffe. Da sei eine neue bundesrechtliche Ermächtigunggrundlage vorgesehen.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl

Beatrix Schmeiser