

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0069/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 16.09.2025

Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
14.10.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20.

Geplant ist, die bestehenden Wohnhäuser durch einen zweigeteilten Neubau mit Versatz zu ersetzen. Insgesamt sollen im Neubau 20 Wohnungen (2x4-Zimmer, 18x2-Zimmer) errichtet werden, wovon 18 barrierefrei vorgesehen sind. Das Gebäude soll eine Grundfläche von 573,58 m² erhalten. Das Wohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss geplant und soll mit einer Wandhöhe von 5,77 m und einer Firsthöhe von 10,52 m errichtet werden. Die Dachneigung des Satteldachs soll 28° betragen. An der Nord- und Südseite sind im Obergeschoss und Erdgeschoss Balkone, sowie Dachflächenfenster vorgesehen. Die Balkone im Dachgeschoss sind in Verbindung mit Zwerchhäusern geplant. Auch an der West- und Ostseite ist im Dachgeschoss jeweils ein Balkon vorgesehen. Die 22 benötigten KFZ-Stellplätze sollen mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes und eines regulären Stellplatzes in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Tiefgaragenrampe soll an der Westgrenze mit begrüntem Flachdach gebaut werden. Die beiden offenen Stellplätze sind im südlichen Grundstücksbereich geplant. Die 44 nachzuweisenden Fahrradstellplätze (davon 4 Lastenräder) sollen in zwei Fahrradhäusern im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Die Fahrradhäuser sollen mit einem begrünten Flachdach und begrünten Fassaden ausgestattet werden. Am westlichen Fahrradhaus sind auch die Mülltonnenstellflächen vorgesehen. Auch diese sind mit einer Begrünung geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Wasserturmstraße“.

Dieser setzt eine Baulinie im Süden fest, die auch nicht durch untergeordnete/verfahrensfreie Vorhaben überschritten werden darf. Zudem wird im Norden eine Baugrenze festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baulinie durch die Tiefgaragenrampe, die Fahrradhäuser, die Mülltonnen und die Lichtschächte des östlichen Hausteils benötigt. Zudem wird eine Befreiung wegen der Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die Lichtschächte des östlichen Gebäudeteils und wegen der Unterschreitung der Baulinie des östlichen Gebäudeteils beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen/Baulinienüberschreitung zugestimmt werden, da auf dem Nachbargrundstück die Tiefgarage mit Rampe vollständig außerhalb der Baulinien errichtet wurde. Damit wurde die Festsetzung bereits großflächig aufgeweicht.

Die Fahrradhäuser und Mülltonnenanlagen sind zudem verfahrensfrei, die Lichtschächte sind untergeordnet und nur unterirdisch. Auch sind bereits im Bestand 2 Garagen außerhalb der Baulinien, welche durch die Tiefgaragenrampe ersetzt werden.

Der Befreiung wegen der Unterschreitung der Baulinie im östlichen Grundstücksbereich kann auch zugestimmt werden, da diese nur im geringen Ausmaß (max. 20 cm) erfolgen soll und an der südöstlichen Ecke auf die Baulinie gebaut wird.

Insgesamt sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar, weshalb die Verwaltung vorschlägt, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Ergänzung des Sachvortrags am 14.10.2025

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 13.10.2025 zum Bauantrag wie folgt Stellung genommen:

Die Baulinie wird nach Süden um 6m überschritten. Die Lage der Baulinie wurde im Zuge des Bebauungsplanes 0090/60/BL 1961 korrigiert. Für beide Bau-Grundstücke liegt die Baulinie nun entgegen der ursprünglichen Festsetzung von 1952 einheitlich in einem Abstand von 16m zur Straße. Bitte ändern Sie Ihre Planung.

Die östliche Baugrenze wird durch den Balkon überschritten. Bitte beantragen und begründen Sie die Befreiung.

Auszug Ende

Der Bebauungsplan Nr. 60/BL 1961 liegt der Verwaltung nicht vor. Die Beratung erfolgte stets auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans, der dem Sachvortrag als Anlage beigefügt ist.

Nachdem die östliche angrenzende Reihenhausbebauung bis 8 m an die Wasserturmstraße heranrückt, fügt sich das geplante versetzte Wohnhaus, welches in einem Teilbereich bis zu 10 m an die Wasserturmstraße heranrückt, städtebaulich ein.

Der Übergang vom Abstand 8 m zu 16 m Abstand zur Straße spiegelt die verdichtete Bebauung des Gebietes nicht wieder und wirkt städtebaulich im Gesamtkontext der Straßenflucht „Wasserturmstraße“ nicht nachvollziehbar.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann die Stadt Garching von folgende Regelung heranziehen.

(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baulinie um 6 m auf Grund des § 31 Abs. 3 BauGB zuzustimmen. Der Bebauungsplan aus 1961 umfasst zwei Flurstücksnr. Damit kann allenfalls das Nachbargrundstück sich auf diesen Präzedenzfall berufen.

Durch die Befreiung wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Mit Schreiben vom 14.09.2025 hat der Architekt die Begründung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum untergeordneten Balkon am Ostgiebelseite des Gebäudes nachgereicht. Dieser ragt geringfügig über die festgesetzte Baugrenze hinaus. Die beantragte Befreiung betrifft ausschließlich dieses Bauteil. Die Abmessungen des Balkons: 1,50m Tiefe und 6,08m Breite

1. Städtebauliche Vertretbarkeit Der Balkon stellt ein untergeordnetes Bauelement nach BayBO Art. 6 Abs. 6.2 dar, das weder die Kubatur des Gebäudes wesentlich verändert noch negative Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Die Gestaltung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und entspricht dem Charakter des Wohngebiets.

2. Wahrung der Grundzüge der Planung Die Grundzüge des Bebauungsplans – insbesondere die Nutzung, die Geschossigkeit und die Bauweise – bleiben vollständig gewahrt. Die geringe Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon beeinträchtigt die planerischen Zielsetzungen nicht. 3. Keine Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarlicher Belange Die Lage und Dimension des Balkons gewährleisten, dass weder Belichtung, Belüftung noch Privatsphäre angrenzender Grundstücke beeinträchtigt werden. 4. Funktionale und gestalterische Gründe Der Balkon dient der Wohnqualität und Aufenthaltsmöglichkeit im Freien, insbesondere in einem urban verdichten Umfeld. Er trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei, ohne die baurechtlichen Rahmenbedingungen wesentlich zu verletzen.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20 mit den im Sachvortrag genannten Befreiungen und nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Baulinie wird erteilt.

Anlage/n:

- 1 - Lageplan
- 2 - BPlan
- 3 - Freiflächenplan
- 4 - Ansichten
- 5 - Schnitte
- 6 - Wasserturmstr. 3-5, Ansicht Nord
- 7 - Wasserturmstr. 3-5, Straßenansicht_links