

Vorlage Nr.: 2-BV/435/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 21.03.2024
Verfasser: Zettl Klaus

Antrag der CSU-Fraktion; Schaffung zusätzlicher Stellplätze für die Gaststätte "Mei Wirtshaus"

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.04.2024 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Seit Oktober 2023 liegt ein Antrag der CSU-Fraktion zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze für die Gaststätte „Mei Wirtshaus“ vor. Die Verwaltung erarbeitete daraufhin 2 Varianten (sh. Anlagen 1 und 2) mit zusätzlichen Stellplätzen. Mit der Variante 1 werden Kopfstellplätze vorgeschlagen. Variante 2 sieht einen Parkplatz mit 11 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1255/3 mit Zufahrt über die Voithstraße vor.

historische Entwicklung des Ortsteilzentrums:

Gemäß Genehmigungsbescheid für die Errichtung des Ortsteilzentrums Hochbrück vom 08.06.1982 waren insgesamt 24 Stellplätze nachzuweisen (Anlage 3).

Mit der Erweiterung des Feuerwehrtraktes wurden noch 21 Stellplätze nachgewiesen und in der Form auch so von der Bauaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 12.11.2012 genehmigt (Anlage 4). Die Lage der 9 Stellplätze vor der Gaststätte entlang der Voithstraße blieben unverändert.

baurechtliche Beurteilung der Varianten:

Beide Varianten sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zur beurteilen und grundsätzlich als umsetzbar zu bewerten.

grundstücksrechtliche Beurteilung:

Beide Lösungsansätze greifen in das Grundstück Fl.Nr. 1255/3 ein. Diese Fläche hat sich die Stadt Garching dinglich gesichert. Die dingliche Sicherung bezieht sich jedoch nur auf eine Nutzung als Sport-, Spiel- oder Grünfläche. Mit dem Grundstückseigentümer konnte durch unsere Liegenschaftsabteilung im Januar 2024 dahingehend ein Ergebnis erzielt werden, dass mit der Errichtung eines Parkplatzes –unabhängig von Variante 1 oder 2- grundsätzlich Einverständnis besteht. Die Dienstbarkeit müsste entsprechend angepasst werden.

Die Klärung der grundstücksrechtlichen Frage nahm den Zeitraum Oktober 2023 bis Ende Januar 2024 in Anspruch.

Vor- und Nachteile der Varianten:

Variante 1:

Vorteil:

- Mit dieser Planung wird gegenüber der Variante 2 weniger zusätzliche Gundsstücksfläche der Fl.Nr. 1255/3 benötigt.

Nachteil:

- Diese Variante ist gegenüber der Variante 2 mit ca. 60.000 € teurer, da der Gehweg mit

Beleuchtung komplett nach Osten verschoben werden muss.

- Aktuell kann man gegenüber den Kopfstellplätzen an der Ostseite der Voithstraße parken. Mit der Variante 1 würden dann tatsächlich nur 3 zusätzliche Stellplätze geschaffen.
- Mit der Variante 1 müsste auch der Grünbestand teilweise beseitigt werden.

Variante 2:

Vorteile:

- Die Variante ist mit ca. 25.000 € kostengünstiger herzustellen als Variante 1, sofern die Stellplätze nicht versiegelt werden.
- Mit Variante 2 würden 9 – 10 zusätzliche Stellplätze geschaffen.
- Der Grünbestand kann erhalten bleiben.

Nachteil:

- Das Grundstück Fl.Nr. 1255/3 wurde als Sport-, Spiel- und Grünfläche gesichert und nicht als Parkplatz.

Aus Sicht der Verwaltung sollte bei der Entscheidungsfindung folgendes nicht außer Acht gelassen werden:

Wie bereits oben erwähnt, stehen direkt vor der Gaststätte 9 Stellplätze zur Verfügung. Diese Stellplätze sind keine öffentlichen Stellplätze. Sie dienen den Nutzern der Einrichtungen und somit der Gaststätte. Die Stellplätze werden im Allgemeinen unter anderem von Berufspendlern, Anwohnern, etc. als öffentliche Stellplätze betrachtet und somit auch entsprechend genutzt. Wären die Stellplätze frei, hätten auch die potentiellen Gäste von „Mei Wirtshaus“ kein Parkplatzproblem. Ob der Bau zusätzlicher Stellplätze damit das Problem der „Fremdparker“ löst, ist zweifelhaft. Dies würde nur funktionieren, wenn die Stellplätze nur für die Gaststättenbesucher zur Verfügung stehen. Nicht geklärt ist,

- die Absprerrung/Überwachung der Stellplätze,
- die Verkehrssicherungspflicht (Winterdienst),
- die Kostentragung.

Bevor zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, sollte zunächst versucht werden, die bestehenden Stellplätze so zu regeln, die Fremdnutzung einzudämmen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt den Bau zusätzlicher Stellplätze für die Gaststätte „Mei Wirtshaus“ –wie in den Varianten 1 und 2 aufgezeigt-, abzulehnen

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlage1: Variante 1

Anlage 2: Variante 2

Anlage 3: Lageplan mit Stellplatznachweis aus der Baugenehmigung vom 08.06.1982

Anlage 4: Lageplan mit Stellplatznachweis aus der Baugenehmigung vom 12.11.2012

BESCHLUSSVORLAGE

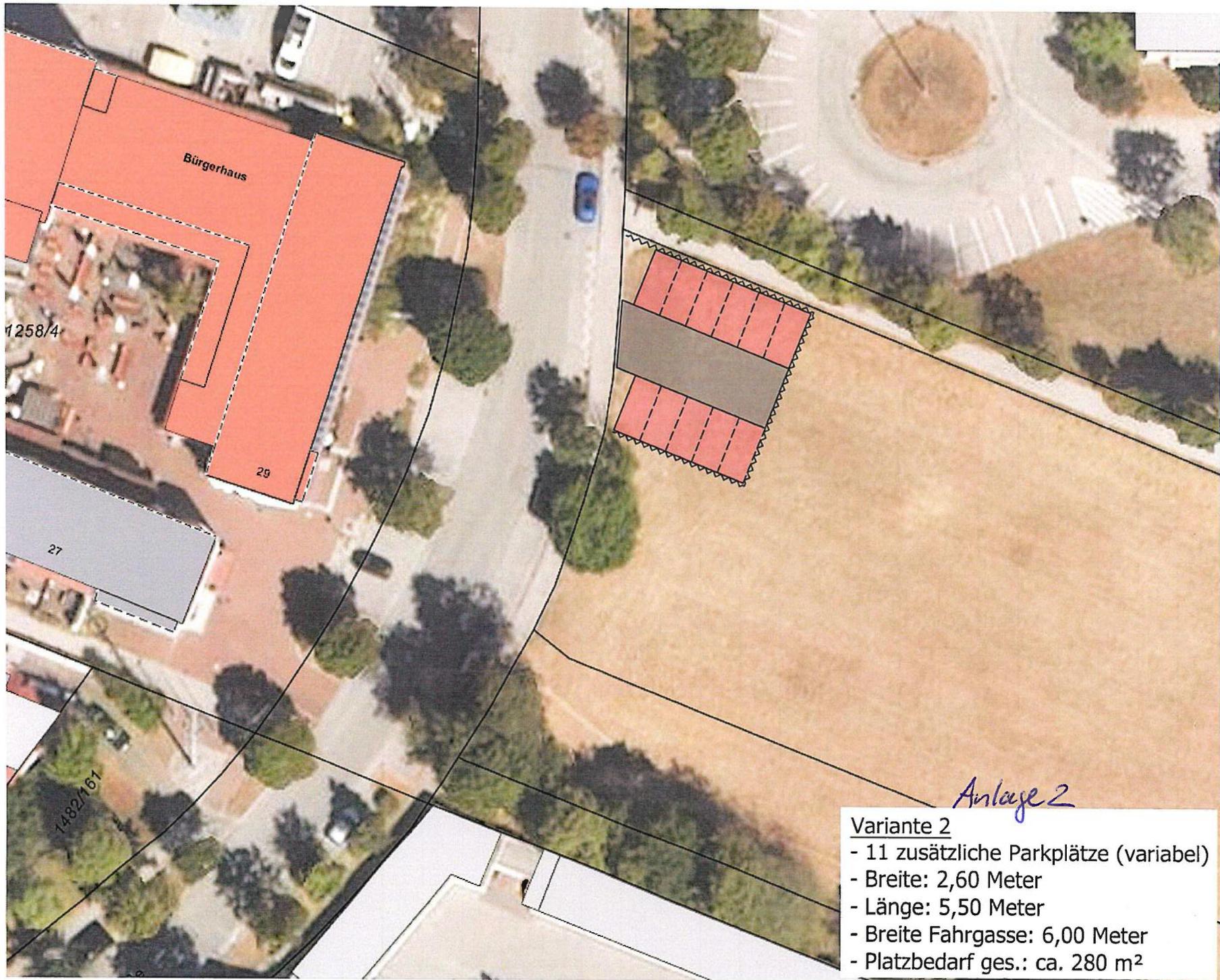


Anlage 7

Variante 1

- 5 zusätzliche Parkplätze
- Breite: 2,60 Meter
- Länge: 5,50 Meter

- Platzbedarf ges.: ca. 150 m²



Stellplatzplan aktuell

Anzahl 4

