

Vorlage Nr.: 2-BV/098/2019-1  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 06.05.2020  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Errichtung einer Wohnanlage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482; hier: weitere Planvarianten**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

19.05.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

In der BPU-Sitzung vom 03.12.2019 wurde über die Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausgebäuden, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482 abgestimmt. Nachdem das Einvernehmen verweigert wurde und sich auch die Nachbarn im Nachgang kritisch zum Vorhaben geäußert haben, hat der Bauherr zwei weitere Planvarianten eingereicht. Da der Bauherr weitere Verzögerungen bei der Baurechtsschaffung vermeiden möchte, würde er gerne vor dem konkreten Einstieg in die Planung (bspw. Grundrissplanung) ein Meinungsbild des Ausschusses über die Varianten abfragen.

Bei Variante 1 handelt es sich um die bisherige, in der Sitzung vom 03.12.2019 behandelte Planung. Diese wurde nicht verändert und wird vollständigshalber aufgeführt. Der Bauraum wird durch die beiden Mehrfamilienhäuser um jeweils 2 m nach Osten überschritten. Der Abstand der Häuser zu den östlichen Nachbargrundstücken beträgt 3 m (Wandhöhe 6 m). Die GFZ beträgt 1,19.

Bei Variante 2 ändert sich an den Reihenhäusern West und an den Splitlevelhäusern im Norden gegenüber der Bestandsplanung nichts. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden verkleinert und nach Westen verschoben. Dadurch wird der Abstand zu den Nachbargrundstücken um 2 m auf 5 m erhöht. Die Wandhöhe von 6 m wird nicht verändert. Auch die Baugrenze ist an dieser Stelle nun eingehalten. Die GFZ liegt bei dieser Variante bei 1,12 (Überschreitung von 371,22 m<sup>2</sup>)

In Variante 3 sollen die Reihenhäuser West mit 3 Vollgeschossen errichtet werden. Hierfür sollen Kniestöcke errichtet werden. Dadurch müssen jedoch auch die Reihenhäuser West verkürzt werden, damit die Abstandflächen nach Norden und Süden eingehalten werden können. Zudem soll nun ein Mehrfamilienhaus, dann jedoch mit 3 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss bei einer Wandhöhe von 9 m und einem Abstand zu den östlichen Nachbargrundstücken von 5 m. Der östliche Bauraum wird eingehalten. Die GFZ soll hier bei 1,04 liegen. Dies entspricht einer Überschreitung von 122,32 m<sup>2</sup>.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Friedenstraße/Kirchstraße“ vom 19.09.1969. Es findet somit die BauNVO von 1968 Anwendung. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück zwingend 3 Vollgeschosse, einen Bauraum mittels Baugrenzen und einer GFZ von 1,0

fest.

Bei Variante 2 fällt die Befreiung hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen durch die Mehrfamilienhäuser weg. Auch verkleinern sich die Wohneinheiten, weshalb die Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht mehr notwendig ist. Die Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zur Variante 1 verändert sich nicht. Die Befreiungen wegen der Unterschreitung der Geschosszahl von 3 auf 2 Vollgeschosse und der GFZ-Überschreitung werden weiterhin benötigt. Die Überschreitung der GFZ fällt im Vergleich zur Variante 1 jedoch niedriger aus (0,12 statt 0,19).

Bei Variante 3 fallen die Befreiungen zur Bauraumüberschreitung und der Unterschreitung der Geschosszahl, sowie die Abweichung von der Stellplatzsatzung weg. Allerdings ist Variante 3 nur eine grobe Planstudie, die noch nicht weiter konkretisiert wurde. Dadurch kann auch noch nichts zur Zahl der Wohneinheiten gesagt werden. Man kann jedoch davon ausgehen, dass eine ähnliche Zahl an Wohneinheiten entsteht. Die GFZ-Überschreitung liegt hier nur noch bei 0,04 auf 1,04.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Variante 2 weiter verfolgt werden, da diese die städtebaulich harmonischere Variante ist. Durch die Beibehaltung der Wandhöhe der Mehrfamilienhäuser bei gleichzeitig vergrößerten Abstand zur Grundstücksgrenze wird die Beeinträchtigung der Nachbarn stark minimiert. Zwar wird in Variante 3 eine offenere Bebauung vorgeschlagen, jedoch nur mit einer höheren Bebauung, welche die Nachbarn mehr Beeinträchtigt, als es Variante 2 tut. In einer Stellungnahme der Nachbarn, die die Verwaltung eingeholt hat, wird auch deutlich, dass Variante 2 der beste Kompromiss ist und die höhere Variante nicht bevorzugt wird. Wenn auch immer noch die Notwendigkeit der Erhöhung der GFZ auf 1,12 in Frage gestellt wird. Auch die Verwaltung sieht die Variante 2 als besten Kompromiss. Die GFZ-Überschreitung von 0,12 ist aus Sicht der Verwaltung im Sinne der Nachverdichtung vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Variante 2 zugestimmt werden. Die Zustimmung sollte unter Vorbehalt erteilt werden. Die Gesamtplanung muss nach der Konkretisierung nochmals beurteilt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zur Variante 2 der Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbauwerken, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Unterschreitung der zwingenden Geschosszahl und zur GFZ-Überschreitung wird vorbehaltlich der weiteren Planung und zusätzlicher Befreiungen erteilt.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

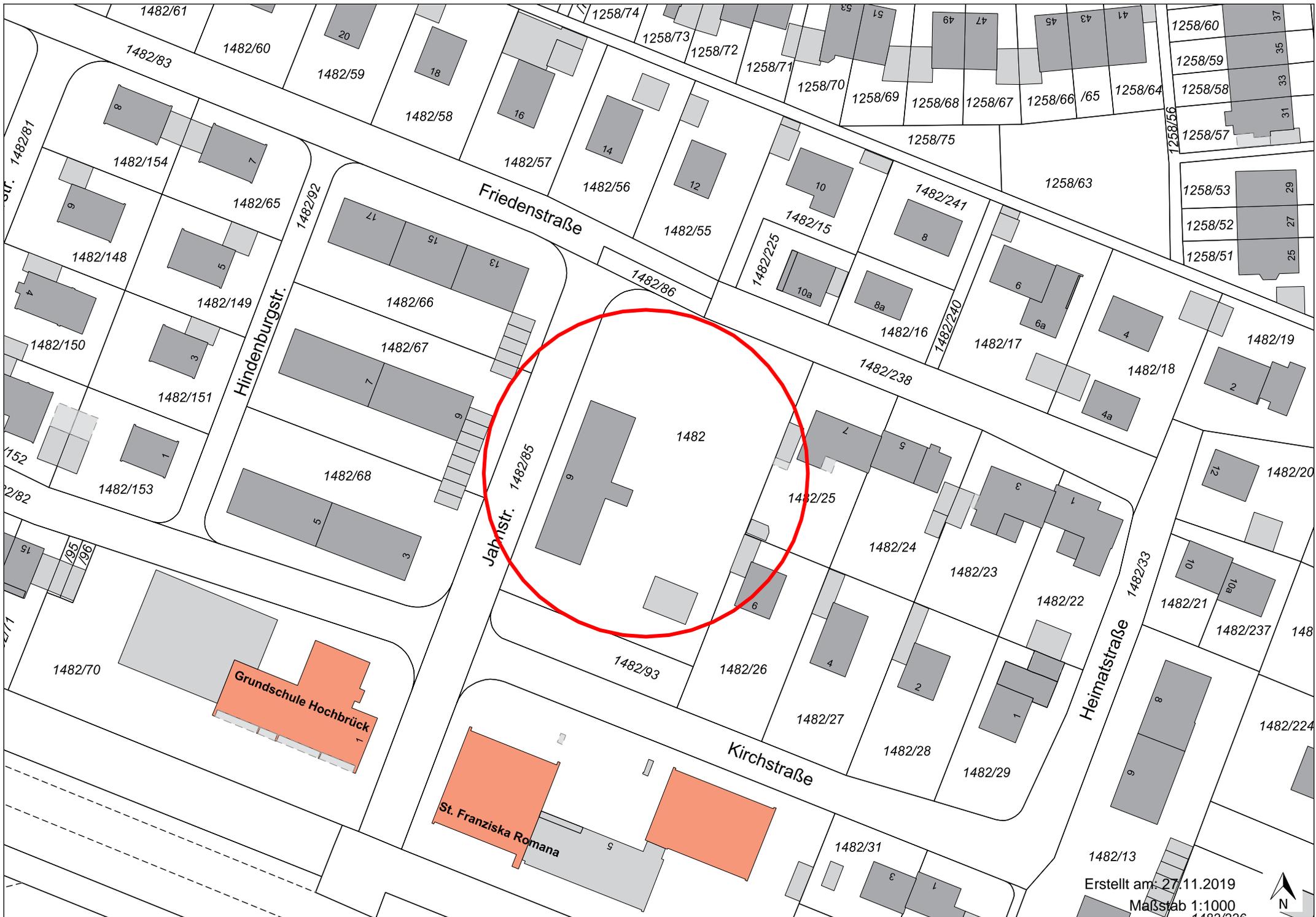
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

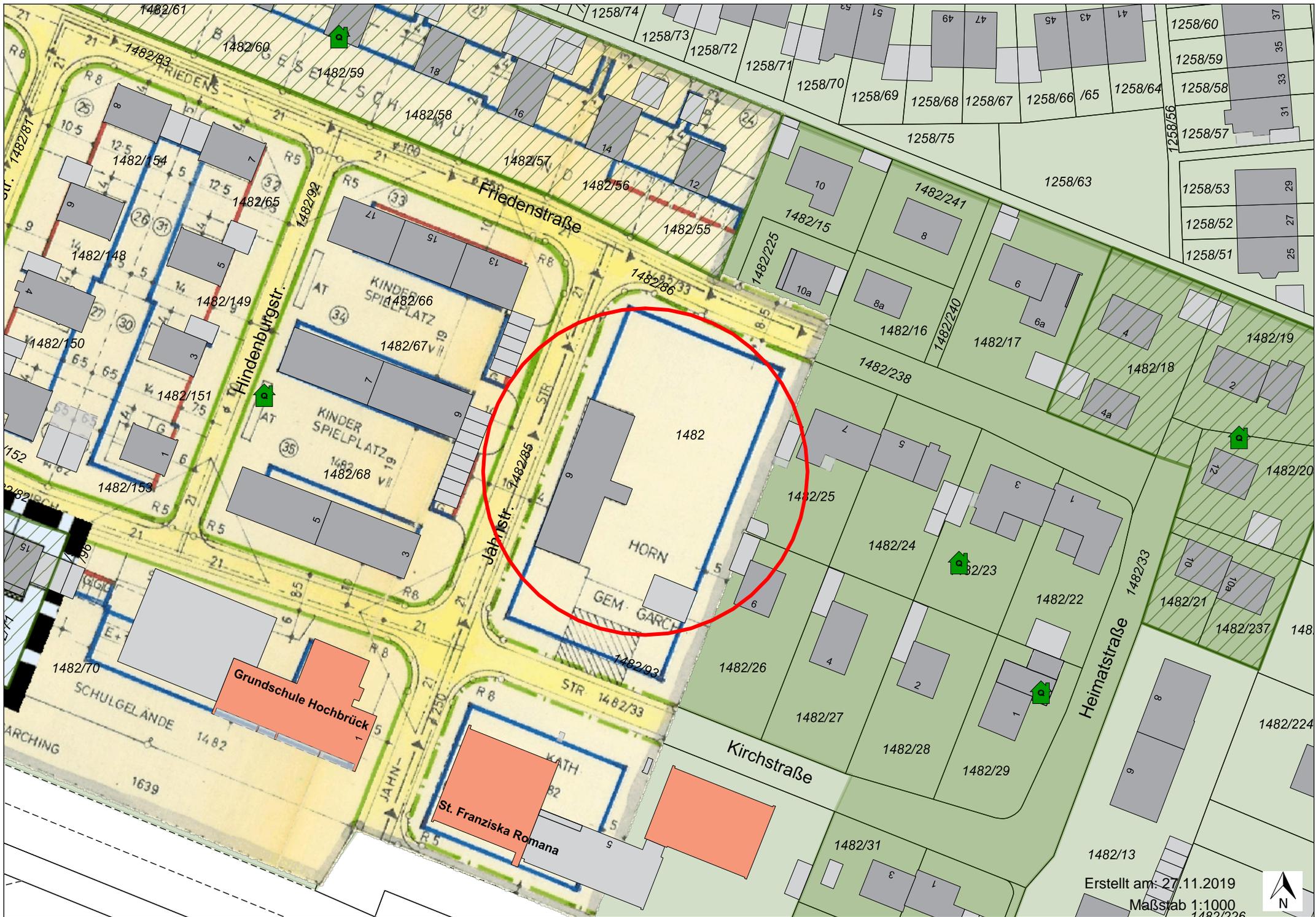
Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan Variante 1
Anlage 4	Übersichtsplan Variante 2
Anlage 5	Übersichtsplan Variante 3
Anlage 6	Visualisierungen
Anlage 7	Stellungnahme Nachbarn



Erstellt am: 27.11.2019

Maßstab 1:1000





Erstellt am: 27.11.2019

Maßstab 1:1000



# Übersichtsplan Var. 1

GF Splitlevel	
EG	407,93
OG1	359,30
OG2	359,30
DG (nur Aufenthaltsräume*)	282,51
Summe	1409,04m <sup>2</sup>

GF RH West	
EG	421,63
OG1	421,63
DG (nur Aufenthaltsräume*)	339,58m <sup>2</sup>
Summe	1182,84m <sup>2</sup>

GF MFH Ost	
EG	204,12
OG1	204,12
DG (nur Aufenthaltsräume*)	190,97m <sup>2</sup>
Summe	599,21m <sup>2</sup>

GF MFH Süd	
EG	204,12
OG1	204,12
DG (nur Aufenthaltsräume*)	190,97m <sup>2</sup>
Summe	599,21m <sup>2</sup>

Geschossfläche gesamt: 3790,30 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 3197,60 m<sup>2</sup>  
 => GFZ: 1,19

\* ohne Loggien/Balkone/WC/Bäder



# Übersichtsplan Var. 2



GF Splitlevel	
EG	407,93
OG1	359,30
OG2	359,30
DG (nur Aufenthaltsräume*)	282,51
<b>Summe</b>	<b>1409,04m<sup>2</sup></b>

GF RH West	
EG	383,30
OG1	383,30
DG (nur Aufenthaltsräume*)	296,30m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1062,90m<sup>2</sup></b>

GF MFH Ost	
EG	187,20
OG1	187,20
DG (nur Aufenthaltsräume*)	174,04
<b>Summe</b>	<b>548,44m<sup>2</sup></b>

GF MFH Süd	
EG	187,20
OG1	187,20
DG (nur Aufenthaltsräume*)	174,04
<b>Summe</b>	<b>548,44m<sup>2</sup></b>

Geschossfläche gesamt: 3568,82 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 3197,60 m<sup>2</sup>  
 => GFZ: 1,12

\* ohne Loggien/Balkone/WC/Bäder

# Übersichtsplan Var. 3



GF Splitlevel	
EG	407,93
OG1	359,30
OG2	359,30
DG (nur Aufenthaltsräume*)	282,51
<b>Summe</b>	<b>1409,04m<sup>2</sup></b>

GF RH West	
EG	393,01
OG1	393,01
DG	306,02m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1092,04m<sup>2</sup></b>

GF MFH Ost	
EG	208,00
OG1	208,00
OG2	208,00
DG (nur Aufenthaltsräume*)	194,84m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>818,84m<sup>2</sup></b>

Geschossfläche gesamt: 33 19,92 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 31 97,60 m<sup>2</sup>

=> GFZ: 1,04

\* ohne Loggien/Balkone/WC/Bäder



# Visualisierungen



Variante 1:  
Stand eingereichte Genehmigungsplanung



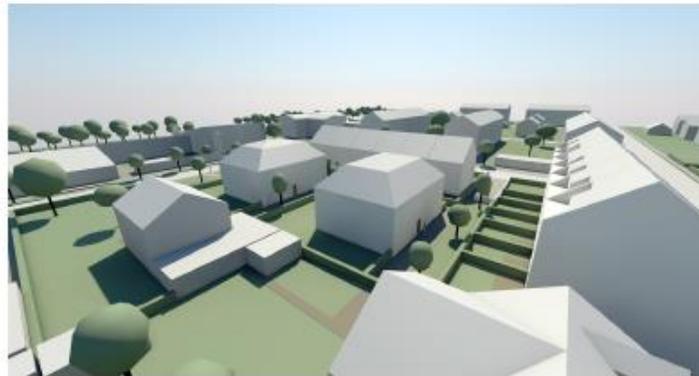
Variante 2:  
Verkleinerung Reihenhäuser West + MFH Ost + MFH Süd und Verschiebung MFH Ost + MFH Süd



Variante 3:  
Verkleinerung Reihenhäuser West + MFH Ost + MFH Süd und Verschiebung MFH Ost + MFH Süd



Variante 1:  
Stand eingereichte Genehmigungsplanung



Variante 2:  
Verkleinerung Reihenhäuser West + MFH Ost + MFH Süd und Verschiebung MFH Ost + MFH Süd



Variante 3:  
Verkleinerung Reihenhäuser West + MFH Ost + MFH Süd und Verschiebung MFH Ost + MFH Süd

# Stellungnahme Nachbarn

**Meinhardt, Felix**

**Von:** >  
**Gesendet:** Montag, 4. Mai 2020 19:10  
**An:** Meinhardt, Felix  
**Betreff:** AW: BV Jahnstraße 6 - Unterlagen vergleichender Städtebau als PDF  
**Anlagen:** 19-15\_ep08 \_Lageplan V2.pdf; 19-15\_ep08 \_Schnitte V2.pdf

Sehr geehrter Herr Meinhardt,

die von Ihnen zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen haben wir in der Nachbarschaft intensiv diskutiert.

In den Unterlagen ist zu erkennen, dass man leider nur zum Teil auf unsere Vorschläge vom 04. März 2020 eingegangen ist.

Es schwingt etwas mit von „...mache die Vorschläge immer unerträglicher...baue die Häuser immer höher und höher, dann kommt man zu dem Kompromiss, den man erreichen möchte...“

Somit stellt die Variante V2 (im Anhang) den einzigen, erträglichen Kompromiss für die direkt angrenzenden Nachbarn dar, da hier der Abstand von 5m eingehalten wurde.

Zu hinterfragen ist dennoch, warum eine Überschreitung der GFZ um 12%, mitten im alten Ortskern von Garching-Hochbrück unbedingt sein muss.

Mit freundlichen Grüßen aus Hochbrück.

Im Namen der Nachbarschaft

**Von:** Meinhardt, Felix  
**Gesendet:** Donnerstag, 19. März 2020 14:33  
**An:** >  
**Betreff:** WG: BV Jahnstraße 6 - Unterlagen vergleichender Städtebau als PDF

Sehr geehrter Herr ;

anbei nun die einzelnen Planvarianten. Gerne kann sich die Nachbarschaft zur Planung äußern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Felix Meinhardt**  
**Bauordnungsrecht**

Stadt Garching b. München  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München

Telefon 0 89/320 89-182  
Fax 0 89/320 89-9182

[felix.meinhardt@garching.de](mailto:felix.meinhardt@garching.de)  
[www.garching.de](http://www.garching.de)