

Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 189 / Gauting

für die Flurnummern 450, 451, 452 (Teilfläche), 452/1, 454/1, 460/18 (Teilfläche), 464/6 (Teilfläche),
464/8 sowie 464/10, Gemarkung Gauting



Bebauungsplan Nr. 189 / Gauting

„Am Patchway-Anger Süd“

Gemarkung Gauting

– Entwurf –

16.07.2024

mit ergänzendem Beschluss vom 17.12.2024

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

1	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans	4
3	Beschreibung des Plangebietes/Ausgangssituation	5
3.1	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189	5
3.2	Vorhandene Bebauung	6
3.3	Umgebende Bebauung und Nutzungen	6
3.4	Verkehrliche Erschließung	7
3.5	Grünbestand	8
3.6	Topographie	8
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Gemeindliche Planungen	10
4.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	12
5	Städtebauliches Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	14
5.1	Bauliches Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	15
5.2	Nutzungskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	16
5.3	Freiraumkonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und Nr. 190)	18
5.4	Soziales Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	19
5.5	Verkehrliches Erschließungskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	20
5.6	KFZ-Erschließung Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 190 und Nr. 189)	21
5.7	Mobilitätskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	24
5.8	Ökologisches Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 190 und Nr. 189)	25
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 189	26
6.1	Abgrenzungen	26
6.2	Art der baulichen Nutzung	27
6.3	Maß der baulichen Nutzung	28
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	31
6.5	Abstandsflächen und Bauweise	31
6.6	Verkehrsflächen	32
6.7	Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze	33
6.8	Nebenanlagen	34
6.9	Gestalterische Festsetzungen	34
6.10	Grünordnung und Freiraum	35
6.11	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen	39
6.12	Immissionsschutz	40
7	Ver- und Entsorgung	40
7.1	Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers	40
7.2	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung,	40
7.3	Übergeordneter Brandschutz	41
7.4	Abfallbeseitigung	41
8	Bodenordnung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	41
9	Verfahren	42
10	Flächennutzungsplan (FNP)	43
11	Wesentliche Auswirkungen	44

Einführung

1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort der Gemeinde Gauting, westlich der Bahnlinie und südlich der Staatsstraße St 2349. Die Entfernung zum Bahnhof (Luftlinie) beträgt ca. 650 m.

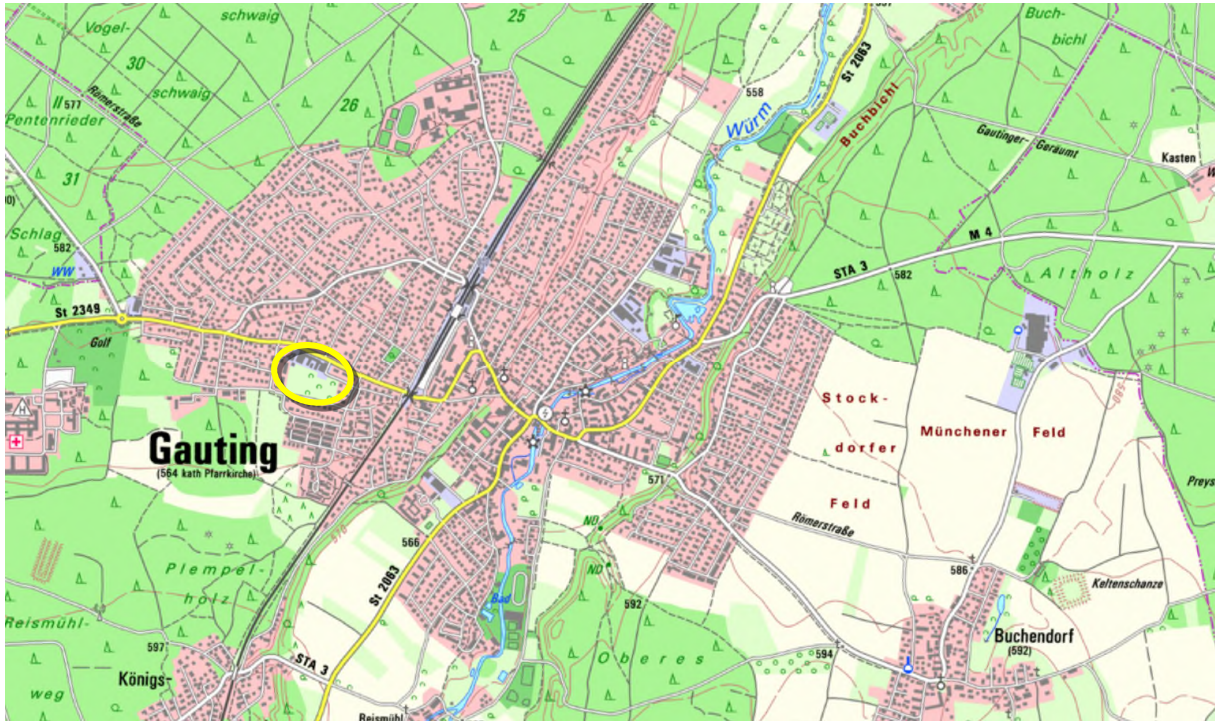


Abb. 1: Topographische Karte mit Lage des Planungsgebiets (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)

2 Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans

Die Gemeinde Gauting plant ein neues Wohnquartier mit Nahversorgung, einer Kindereinrichtung und weiteren Nutzungen. Das Planungsgebiet für das Gesamtquartier liegt im Umgriff des im Jahre 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 100. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 100 basiert auf der Festsetzung des damals bestehenden Gewerbebetriebes mit der daraus abgeleiteten Notwendigkeit der Abschirmung der Gewerbeemissionen, die in Form eines mehrgeschossigen Parkhauses geplant und im Bebauungsplan so festgesetzt war. Im südlichen Bereich war Wohnbebauung geplant.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ist die bereits erfolgte Verlagerung des dort ursprünglich bestehenden Gewerbebetriebes (AOA Apparatebau) an der Ammerseestraße. Mit dem Freiwerden dieser Flächen bietet sich die Chance einer städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Fabrikgeländes im Zusammenhang mit den südlich gelegenen bisher unbebauten Flächen.

Die Gemeinde hat sich entschieden, die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht aufrecht zu erhalten, sondern an dieser Stelle ein neues Wohnquartier in verdichteter Bauweise und mit dem Schwerpunkt der Schaffung bezahlbaren Wohnraums umzusetzen. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der stark steigenden Immobilien- und Mietpreise im Großraum München ist es Ziel der Gemeinde, das Wohnraumangebot für die unteren Einkommensgruppen zu verbessern und auf diese Weise eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern. Auf Grund der wenigen verfügbaren Flächen muss die Gemeinde die bestehenden Möglichkeiten nutzen und auf den Flächen, auf welchen Handlungsspielräume vorhanden sind, vorrangig die Nutzungen etablieren, die auf dem freien Markt nicht entstehen.

Weiterhin soll die Nahversorgung des westlichen Gemeindegebietes gestärkt werden und hier ein Lebensmittelladen mit Vollsortiment angeordnet werden. In Verbindung mit weiteren Nutzungen wie einer Kinderbetreuungseinrichtung, Büros und Räumen, die der Bevölkerung zugänglich sein sollen, sowie einer attraktiven, öffentlichen Grünfläche, soll ein lebendiges Wohnquartier mit eigener Identität entstehen. Im Gesamtquartier (Bebauungspläne Nr. 189 und 190) wird damit Wohnraum für ca. 540 Bewohner und Bewohnerinnen geschaffen; im Gebiet des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 189 ist mit ca. 380 Bewohnern und Bewohnerinnen zu rechnen.

2018 hat die Gemeinde Gauting einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem ein städtebauliches Konzept hervorgegangen ist, das nun die Grundlage für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans darstellt.

Um die genannten Ziele und das städtebauliche Neuordnungskonzept umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan Nr.100 geändert und eine Umlegung bzw. im nördlichen Geltungsbereich Grundstücksanpassungen durchgeführt werden, erst damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen.

Das Wettbewerbsgebiet und das daraus abgeleitete städtebauliche Gesamtkonzept umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 100. Im Änderungsverfahren des Bebauungsplans wird der Bereich in 2 Teile aufgeteilt und jeweils gesonderte Bebauungsplanverfahren durchgeführt, wobei die Gemeinde bestrebt ist, die Verfahren für beide Teilbereiche in etwa zeitgleich voran und in der Folge auch zum Abschluss zu bringen. Dabei sollen die beiden Planverfahren aufgrund des gemeinsamen städtebaulichen Konzepts jeweils wechselseitig in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt und abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 189 wird als Angebotsbebauungsplan und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 190 (nördlicher Teil) wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) und ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

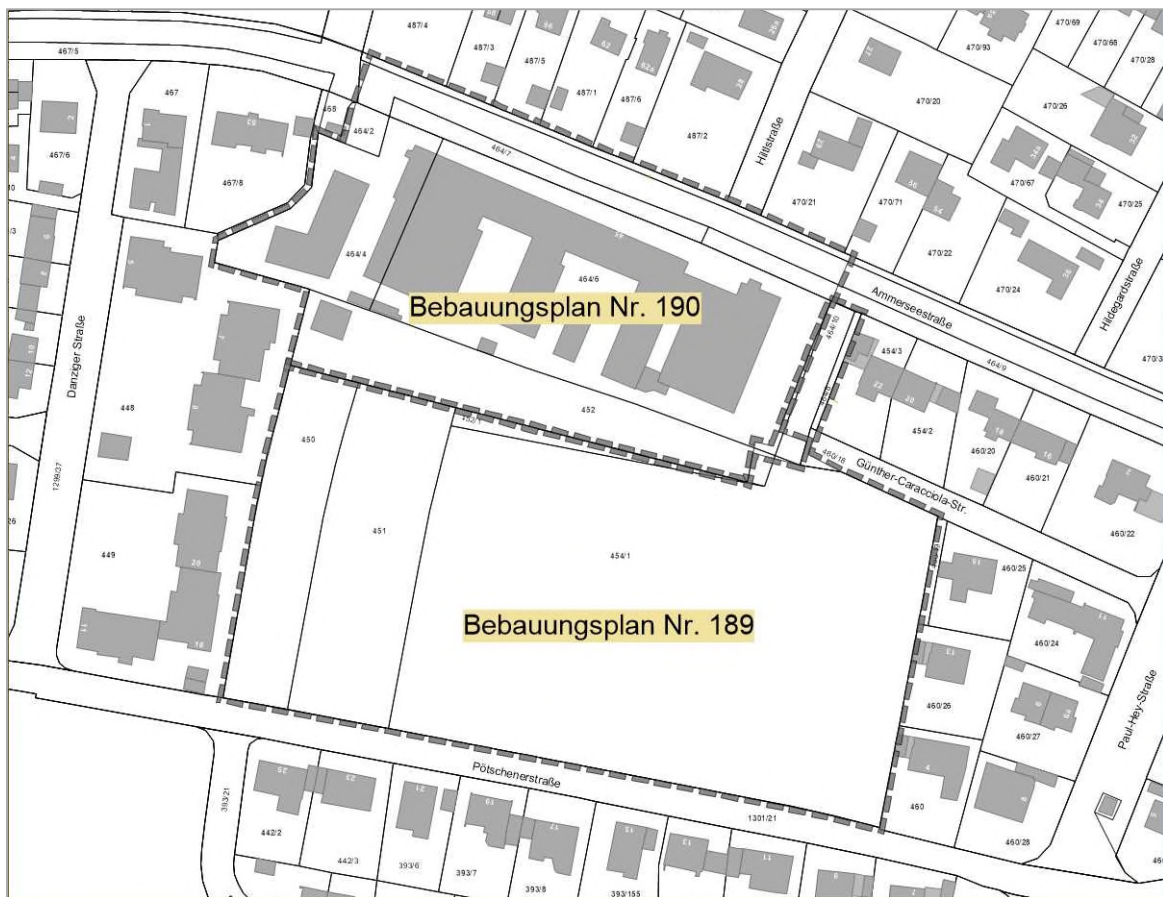


Abb. 3: Umgriffe der Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189

3 Beschreibung des Plangebietes/Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189

Abgrenzung und Größe

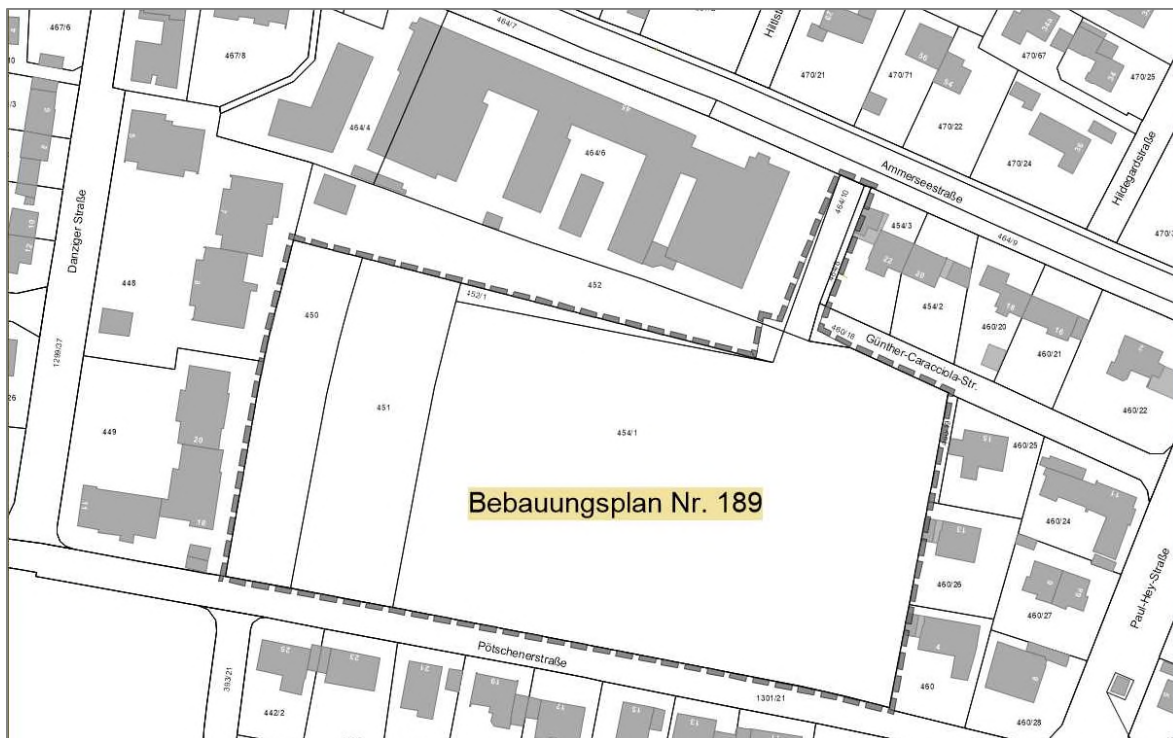


Abb. 4: Flurkarte mit Umgriff (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 umfasst die Flurnummern 450, 451, 452 (Teilfläche), 452/1, 454/1, 460/18 (Teilfläche), 464/6 (Teilfläche), 464/8 sowie 464/10, Gemarkung Gauting

Begrenzt wird das Gebiet im Norden entlang der Grundstücksgrenze zur Flurnummer 452, im Osten durch die angrenzende Doppelhausbebauung zwischen der Günther-Caracciola-Str und der Pötschener Straße, im Süden durch die Pötschener Straße und im Westen durch den Anschluss an die Wohnanlage auf der Ostseite der Danzinger Straße. Die Flurnummern 464/8, 464/10 sowie 460/18 (Teilfläche) und wurden zur Erschließung in den Umgriff einbezogen. Von der Flurnummer 452 und der Flurnummer 464/6 wird eine Teilfläche einbezogen zur Anpassung der Erschließung und der Freianlagen.

Die Ausdehnung des Gebietes beträgt ca. 205 m in der Länge und 100 m in der Breite. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.025 m².

3.2 Vorhandene Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich Nr. 189 sind bisher nicht bebaut.



Abb. 5: Luftbild mit Planungsumgriff Nr. 189

3.3 Umgebende Bebauung und Nutzungen

Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 besteht die Bebauung eines Gewerbebetriebs. Die Nutzung wurde aufgegeben, das Gebäude steht seit dem Jahr 2016 leer bzw. wurde teilweise zwischengenutzt. Die Nutzung umfasste die Produktion von elektronischen und mechanischen Systemen für die Luftfahrtindustrie mit ca. 260 Mitarbeitern. Das bestehende Gebäude erstreckt sich über eine Länge von 120 m entlang der Ammerseestraße und stellt eine städtebauliche Dominante dar.

Die Umgebung ist geprägt durch einen Wechsel aus Einzel- und Doppelhausbebauung und einzelnen Reihenhäusern, die auch als Teppichbebauung (Hofhäuser) ausgebildet sind, und Geschosswohnungsbauten mit entsprechend höherer baulicher Dichte.



Abb. 6: Übersicht umgebende Bebauung

3.4 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.189 grenzt im Süden an die Pötschener Straße, im nördlichen Bereich an die Günther-Caracciola-Straße und an die Ammerseestraße (St 2349) an und ist damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Ammerseestraße“. Sie befindet sich ca. 300 m vom Gesamtquartier entfernt. Hier fährt eine Buslinie zwischen Gilching und Gauting.

Die Buslinie zwischen Buchendorf über Gauting nach Unterbrunn umfasst die Haltestelle „Unterbrunner Straße“, ca. 350 m vom Geltungsbereich entfernt.

Beide Linien halten am Gautinger S-Bahnhof. Der Bahnhofplatz ist als Knotenpunkt des gesamten ÖPNV-Angebots ausgebildet. Hauptverkehrsmittel des ÖPNV ist die S-Bahn (S6) Richtung Landeshauptstadt München und nach Tutzing.

Der S-Bahnhaltepunkt Gauting ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m zu erreichen.

3.5 Grünbestand

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.189 sind weitgehend begrünt. Sie weisen keinen wesentlichen Baum- oder Gehölzbestand auf. (siehe auch Artenschutzrechtliche Untersuchung)

3.6 Topographie

Das Gesamtquartier für das neue Quartier liegt im flachen Gelände. Es wurde ein detailliertes Aufmaß auch zum Anschluss an vorhandene Straßen und Nachbargrundstücke durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 steigt das Gelände von West nach Ost um ca. 1m, von Nord nach Süd steigt das Gelände ebenfalls um ca. 1m.

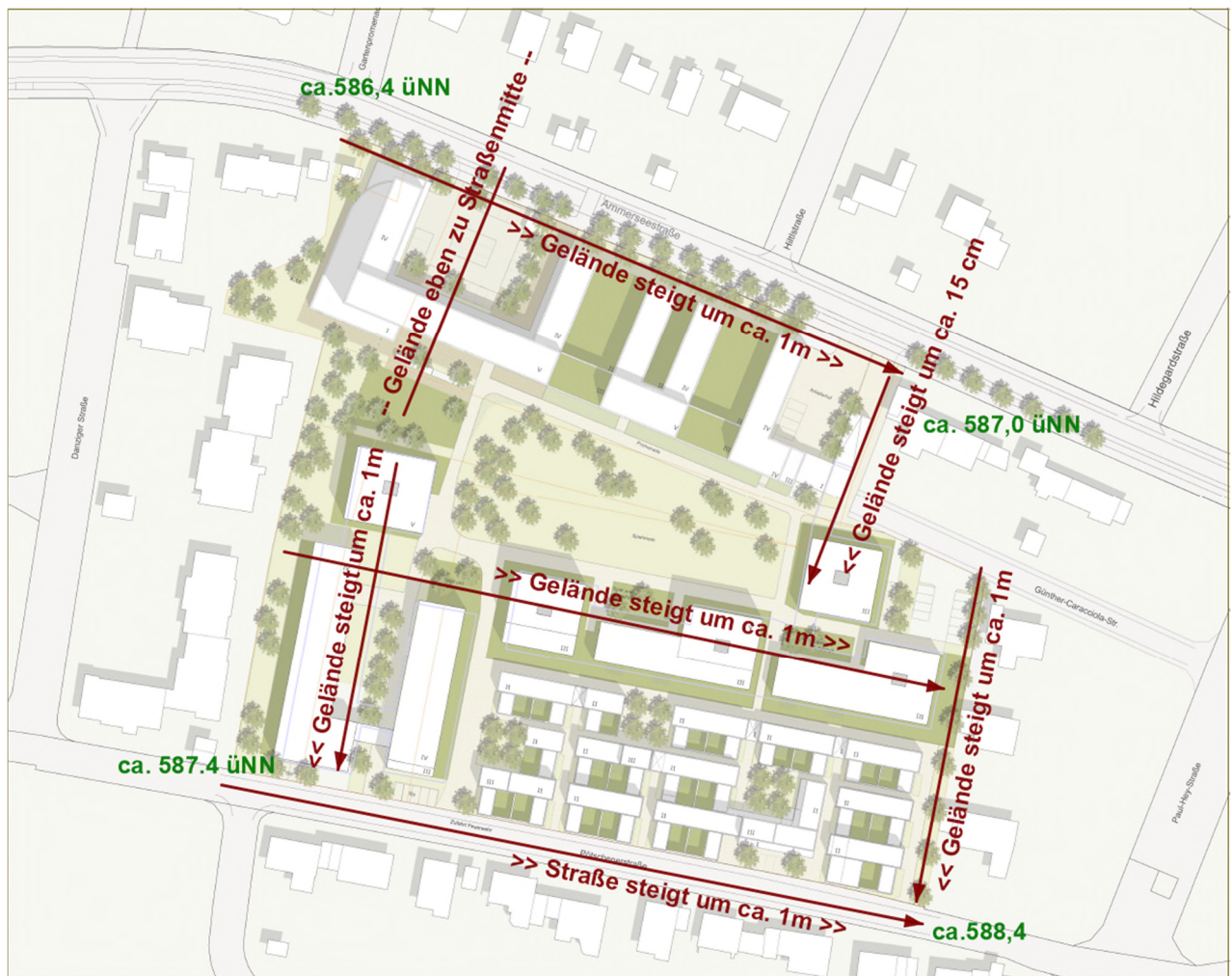


Abb. 7: Geländeverlauf im Gesamtquartier

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.06.2023 liegt die Gemeinde Gauting im Verdichtungsraum der Metropole München. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Starnberg sowie Germering.

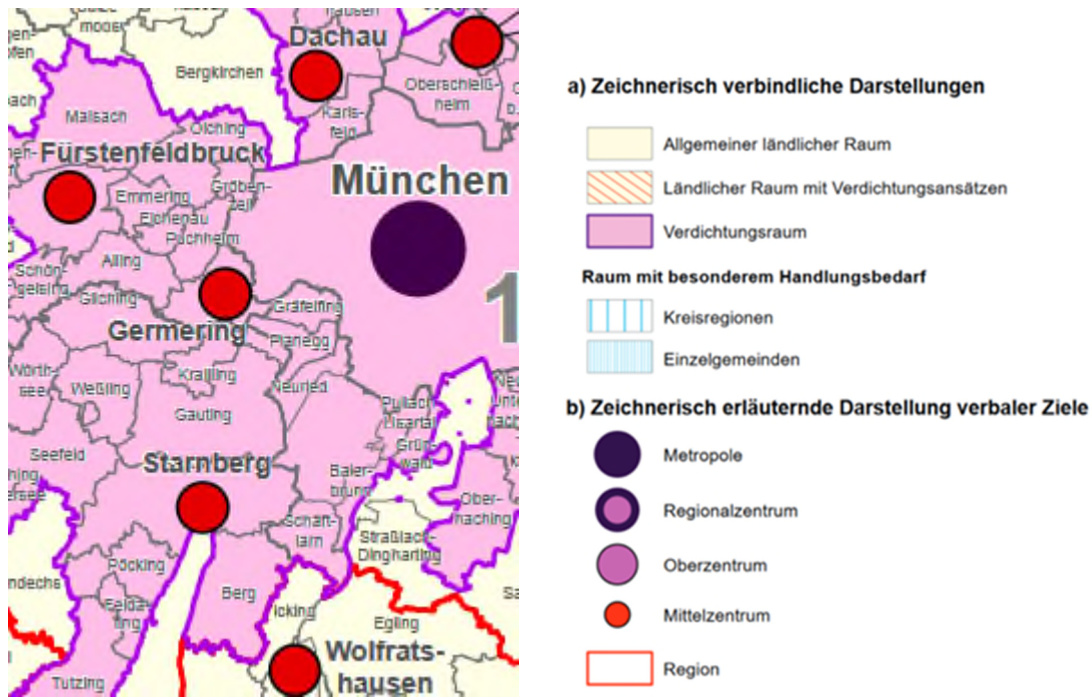


Abb. 8 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.06.2023

Gauting ist im Regionalplan für die Region 14 als Grundzentrum dargestellt ansonsten sind im Regionalplan keine Besonderheiten für Gauting dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in dem Bereich, die für die Siedlungsentwicklung vor allem in Betracht kommen.

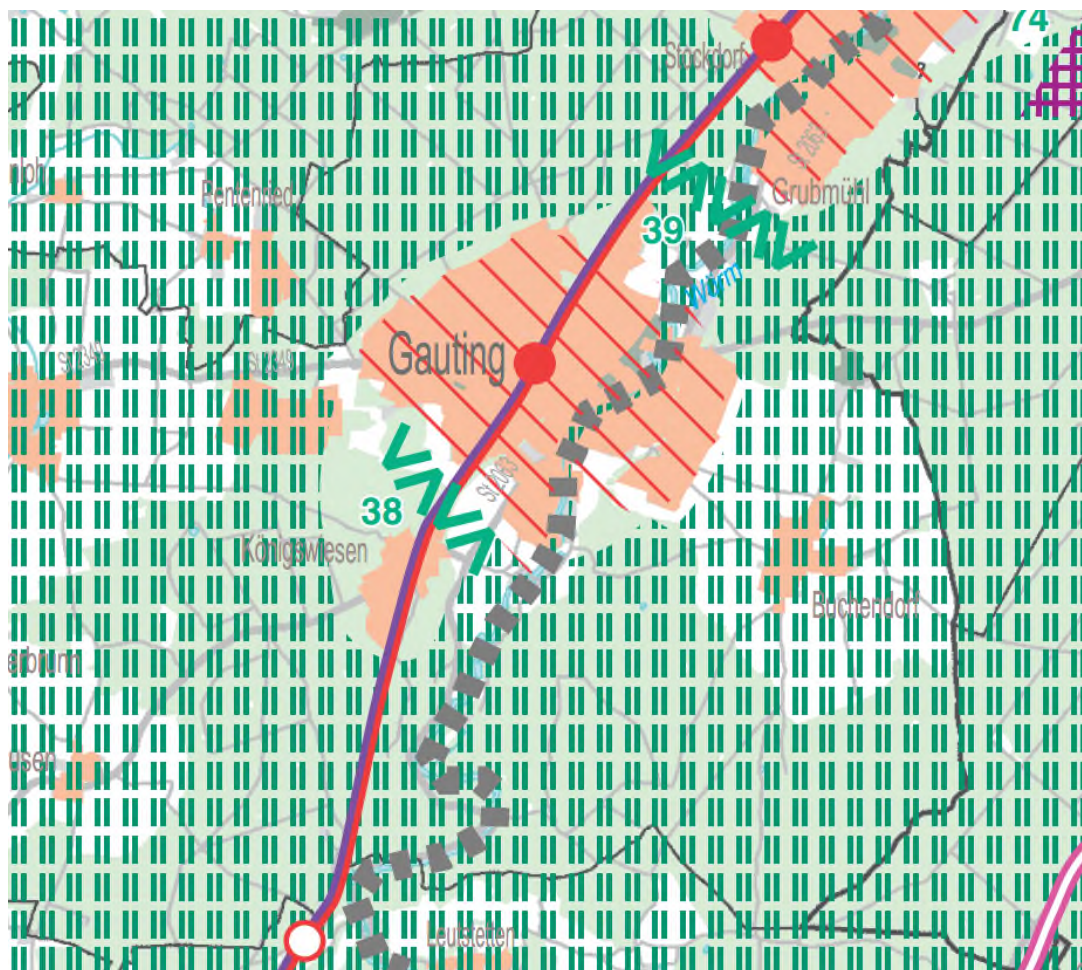


Abb. 9: Kartendarstellung der Regionalplanung (2024)

Gauting ist umgeben von einem regionalen Grünzug (grün gestrichelt). Nordöstlich und südwestlich des besiedelten Bereiches soll Trenngrün (grüne Pfeile) dazu beitragen, dass die verschiedenen Orte bzw. Ortsteile entlang der Würm als getrennte Siedlungsbereiche im Grünzug ablesbar bleiben.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 189 überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Im nördlichen Bereich ist ein kleiner Teil als Mischgebiet dargestellt.



Abb. 10: Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 06.02.1990 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189

4.3 Gemeindliche Planungen

4.3.1 Bebauungsplan Nr. 100

Das Planungsgebiet für das neue Quartier liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.100 für das Gebiet zwischen Danziger-, Pötschener- und Paul-Hey-Straße i.d.F. vom 21.03.2002, rechtsverbindlich seit dem 25.07.2002.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 100 (künftig Bebauungsplan Nr. 189) wird über eine neue Straße innerhalb des Gebiets mit Anschluss an die Ammerseestraße, an die Günther-Caracciola-Straße sowie an die Pötschener Straße erschlossen.

Es ist für die Fläche des künftigen Bebauungsplan Nr. 189 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die durch ein 120 m langes mehrgeschossiges Parkhaus mit einer Firsthöhe von max. 9 m von der Gewerbenutzung abgeschirmt wird.

Es sind zwei hofartige Gebäudestellungen vorgesehen. Die Gebäude sind als Satteldachtypen mit zwei und drei Geschossen geplant. An der östlichen Grenze sind 4 Doppelhäuser vorgesehen. Die Höfe sollen teilweise begrünt werden, im Westen sind Grünflächen für Mietergärten vorgesehen.

Die Parkierung erfolgt in dem mehrgeschossigen Parkhaus an der Nordseite der Wohnbebauung und durch einige oberirdische Stellplätze.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 100 (künftig Bebauungsplan Nr. 190) ist Gewerbe festgesetzt. Es ist ein großer Bauraum mit gegliederten Wandhöhen zwischen 7m und 10,5m dargestellt. Die Parkierung erfolgt oberirdisch, v.a. an der Ostseite des Betriebsgebäudes. Entlang der Ammerseestraße wird eine straßenbegleitende Begrünung in Form einer „privaten Grünfläche“ und zu „pflanzenden Bäumen“ festgesetzt.

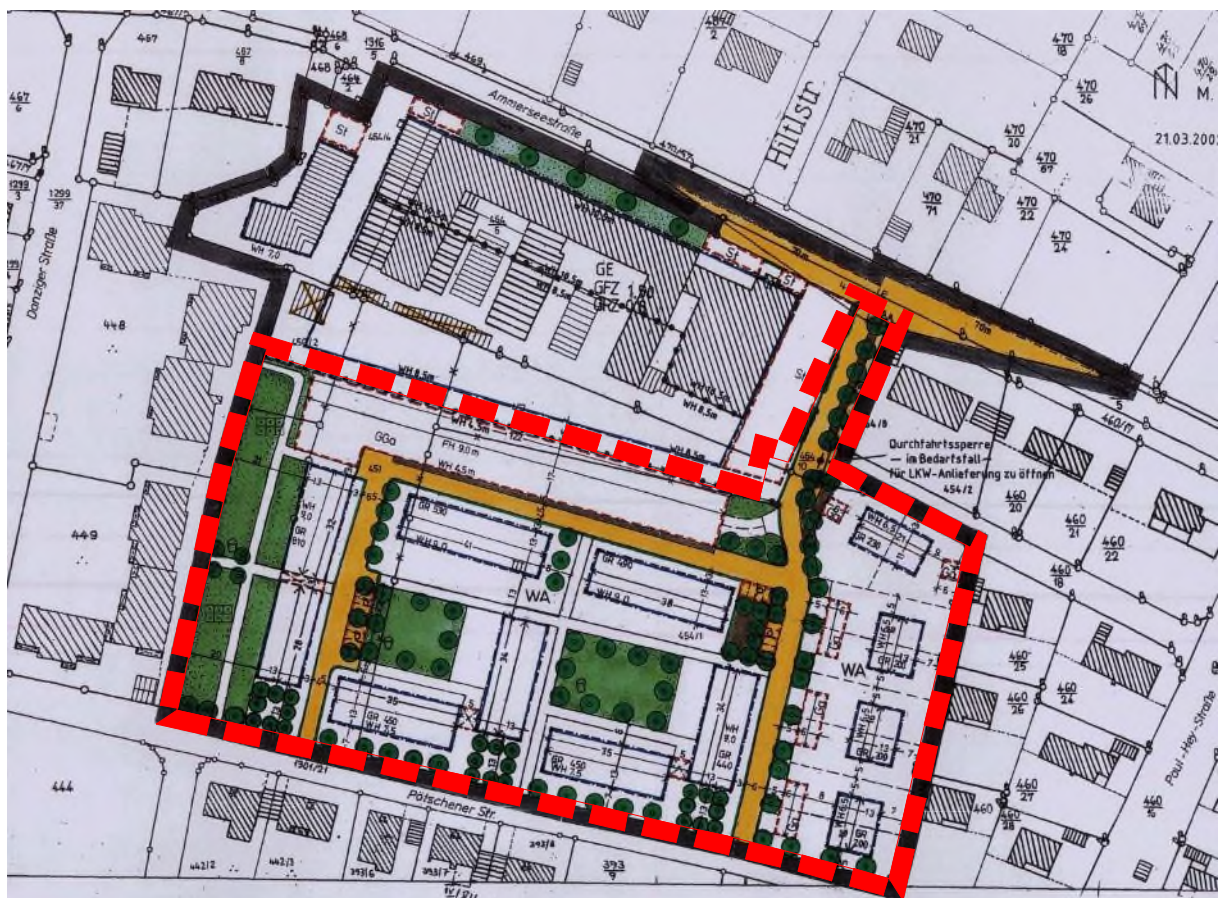


Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet zwischen Danziger-, Pötschener- und Paul-Hey-Straße i.d.F. vom 21.03.2002 mit Geltungsbereich für den Änderungsbebauungsplan Nr. 189 (rot markiert)

4.3.2 Städtebaulicher Wettbewerb im Jahr 2018

Im Jahr 2018 wurde ein zweiphasiger, städtebaulicher Wettbewerb für das gesamte Areal (Bebauungsplan Nr.100) durchgeführt. Es wurden 41 Arbeiten abgegeben.

In der Auslobung wurden folgende Ziele bzw. folgende Aufgabenstellung formuliert:

- Das Quartier an der Ammerseestraße bietet durch seine günstige innerörtliche Lage gute Potenziale für die Errichtung eines Wohnquartiers samt infrastruktureller Versorgung durch einen Supermarkt. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes ist daher für die Zukunft überwiegend Wohnbebauung vorgesehen sowie ein Supermarkt.
- Ziel des Wettbewerbes ist es, Lösungen auszuarbeiten, die den gesamten Bereich unter Einbeziehung künftiger Entwicklungen städtebaulich aufwerten und angemessen proportionierte Freiräume entstehen lassen. Die im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstücke sind baulich ebenso in die Planung einzubeziehen und zu entwickeln wie die Privatgrundstücke. Insbesondere ist auf eine qualitätvolle Einbindung des Supermarktes zu achten. Weiterhin sollen Geschosswohnungs- und verdichteter Einfamilienhausbau in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.
- Die Ausloberin wünscht sich unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale den Wandel von einer Gewerbe- und Freilandbrache zu einem attraktiven Wohnquartier mit integrierter Versorgungsmöglichkeit. Die Neubebauung soll einerseits die städtebauliche Lücke in dem Gebiet

auffüllen, andererseits auch angemessene und qualitätvolle Freiräume für die Bevölkerung der umliegenden Gebäude zur Verfügung stellen.

- Die Neubebauung des Quartiers soll das Areal aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen. Dabei sollen aber die typischen städtebaulichen Merkmale, die zur Identität Gautings beitragen, berücksichtigt werden. Es soll ein Mittelweg zwischen der vorherrschenden Einfamilienhaus- und Villenstruktur sowie verdichtetem Wohnungsbau gefunden werden.
- Ziel des Wettbewerbes ist die Errichtung und Integration eines Supermarktes in ein neu zu entwickelndes Wohnquartier. Die natürlichen Grenzen dieses Gebietes sind die Ammersee- und die Pötschenerstraße. Die Erschließung des Supermarktes soll über die Ammerseestraße erfolgen, die weitere Erschließung des Wohnstandortes soll ebenfalls über die Ammerseestraße erfolgen, jedoch sollen auch alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft werden.



Abb. 12: Wettbewerbsbeitrag 2018, Wettbewerbsgewinn H2R Architekten und Stadtplaner BDA, Büro Fischer Heumann Landschaftsarchitekten

Der Siegerentwurf wurde mehrfach im Rahmen von Gemeinderatssitzungen und Bürgerveranstaltungen weiterentwickelt und angepasst.

4.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

4.4.1 Denkmalpflege

Im Gesamtquartier sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. (Bayernatlas April 2024)

4.4.2 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet für das Gesamtquartier und seiner näheren Umgebung sind weder Hochwasserrisiken noch wassersensible Bereiche dargestellt (Bayernatlas, April 2024).

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 40 m unter Gelände.

Zur Sickerfähigkeit des Bodens wurde ein Gutachten erstellt (GEO HYDRO BAU Consult, 17.03.2020). Der Boden weist demnach eine gute Sickerfähigkeit auf.

4.4.3 Artenschutz / Naturschutz

Zum Artenschutz wurde eine Voreinschätzung für die Flächen der Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189 durchgeführt (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz vom 18.03.2020).

Im Gebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Auch fanden sich im ASK-Datenbestand des LfU keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tiere. Im Umkreis von einem Kilometer um das Gebiet gibt es lediglich Fledermäuse als saP-relevante Arten. Innerhalb des Planungsgebietes (Gesamtquartier) ist keine ABSP-Fläche aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm zu finden.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 11.03.2020 wurde die Eignung des Geländes als Habitat bzw. Habitatbestandteil für folgende Arten untersucht: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Totholzkäfer.

Aufbauend auf die artenschutzrechtliche Voreinschätzung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (PAN vom 31.01.2021)

In dieser Untersuchung wurden folgende Kartierungen durchgeführt:

- Erfassung Quartierpotential der Bäume für Vögel und Fledermäuse
- Kartierung der Fledermaus-Vorkommen im Gebiet
- Kartierung der Haselmaus-Vorkommen im Gebiet
- Kartierung der Zauneidechsen-Vorkommen im Gebiet
- Kartierung der Brutvögel im Gebiet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen sind demnach im Rahmen des Bauvorhabens keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist für das Vorhaben nicht notwendig.

Planung

5 Städtebauliches Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)



Abb. 13: Städtebauliches Konzept (Gesamtquartier) in der Draufsicht, Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfes, Stand 16.07.2024

Die Gemeinde möchte ein zukunftsweisendes Quartier entstehen lassen, dass neben dem großen Anteil an gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum einen hohen Anspruch an soziale und ökologische Aspekte erfüllt. Daher sind im Konzept auch Komponenten wie Gemeinschaft und Nachbarschaft, Barrierefreiheit, kurze Wege, innovative Mobilitätsformen, nachhaltige Bauweise, Klimaschutz u.v.m enthalten.

Die Bereitschaft aller Eigentümer der Flächen das übergreifende Gesamtkonzept umzusetzen, stellt eine große Chance für die Gemeinde Gauting dar. Dies ermöglicht es auch die Ziele der Bauleitplanung, die nicht oder nicht allein über Festsetzungen geregelt werden können, mittels Verpflichtungen in städtebaulichen Verträgen abzusichern und die Umsetzung und Erreichung der Ziele insgesamt sicherzustellen.

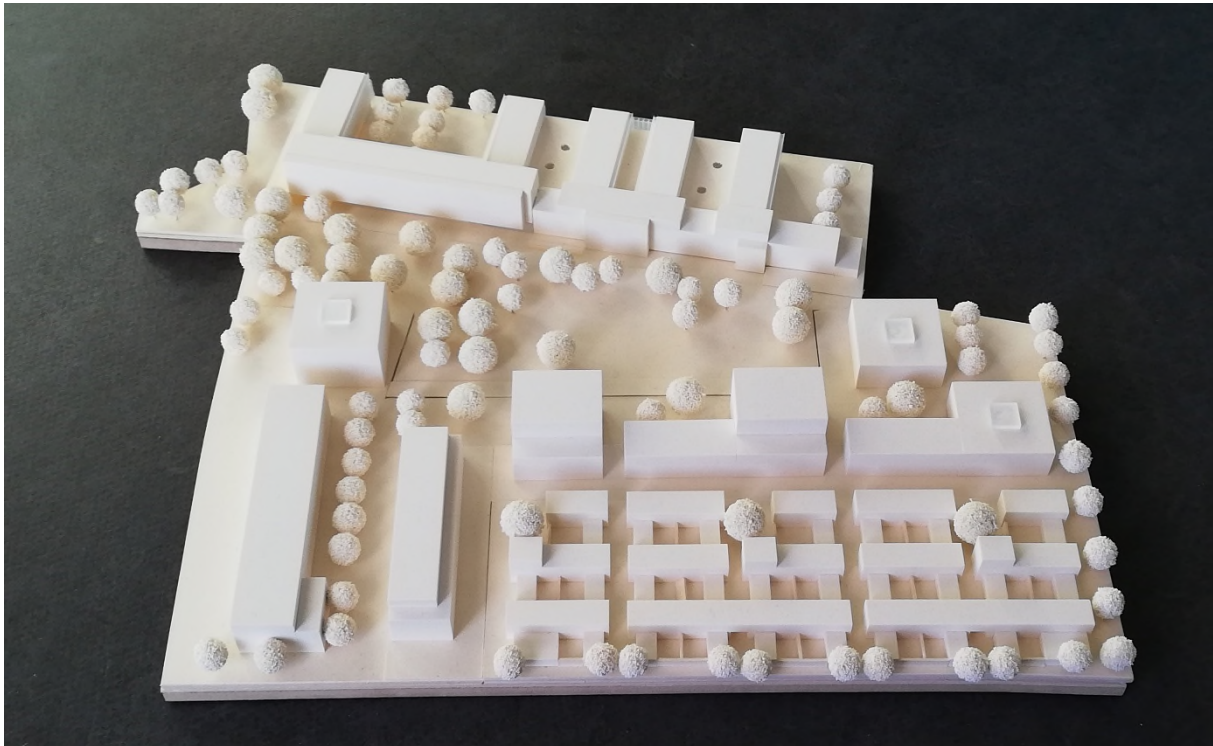


Abb. 14: Städtebauliches Konzept für das Gesamtquartier i.d.F. vom 20.10.2021, städtebauliches Modell

5.1 Bauliches Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene und weiterentwickelte Konzept sieht eine höhengestaffelte und gegliederte Bebauung vor, die sich um eine zentrale Grünfläche (Anger) in der Mitte des neuen Quartiers gruppiert. Zu dieser grünen Mitte hin sind die höchsten Gebäude angeordnet, zu den Rändern hin stufen sich die Höhen ab. Damit wird der Grünraum räumlich betont sowie gleichzeitig eine Einbindung in die Umgebung erreicht. Die kubischen Baukörper, die vielfältige Abstufung der Höhen und die vorgesehenen begrünten Flachdächer dienen als verbindendes, gestalterisches Element für das Gesamtquartier. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper ergeben sich vielseitige Raumwirkungen, Durchblicke und kleinere gefasste Grünräume.

Die Bebauung im nördlichen Teil (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.190) sieht einen entlang der Straße orientierten Gebäudekomplex vor, welcher sich in verschiedene Bereiche aufgliedert. Zur zentralen Grünfläche hin entsteht eine längere Gebäudeflucht, die den Anger räumlich fasst. Nach Norden hin wird eine kammartige Struktur ausgestaltet, so dass entlang der Ammerseestraße eine differenzierte Abfolge der verschiedenen Gebäudeteile entsteht. Im Vergleich zum bestehenden Gebäude wird durch diese Gliederung eine gute Einbindung in die kleinteilige Umgebung erreicht.

Im östlichen Bereich wird im Erdgeschoss die Fläche für den Nahversorgungsbetrieb angeordnet. Im Westlichen Teil entsteht eine Platzsituation, die sich zur Ammerseestraße öffnet, mit Zufahrten und Zugängen zu den öffentlichen Nutzungen sowie einem Teil der Parkierung und dem Vorfeld vor dem Supermarkt. Zum Anger hin ist ein Durchgang geplant, der den Platz mit dem Anger verbindet.

Die Bebauung im südlichen Teil (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189) sieht fünf Punkthäuser mit Atrium vor, die um die öffentliche Grünfläche angeordnet sind. An die beiden süd-östlichen Punkthäuser werden 3-geschossige Gebäuderiegel angeschlossen und damit der Raum zur Grünfläche gefasst.

Im Westen werden zwei Gebäudestangen in Nord-Süd-Richtung angeordnet und damit die westlich liegende, bestehende Bebauung aufgenommen.

Im Süd-Osten wird eine teppichartige, kleinteilige Bebauung mit Hofhäusern angeordnet. Die winkelförmigen Gebäude können für unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen genutzt werden. Im Zentrum des Bereiches befindet sich ein etwas größeres, winkelförmiges Gebäude, das eine Mitte bildet.



Abb. 15: Höhenentwicklung: Anzahl der Geschosse

5.2 Nutzungskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)

Der Schwerpunkt für die Nutzungen im neuen Quartier ist das Wohnen, welches durch das Nahversorgungsangebot, ein Tagescafé, Büroflächen, einer Kinderbetreuungseinrichtung und gemeinschaftlich nutzbaren Raumangeboten ergänzt wird.

Im Quartier soll insbesondere bezahlbarer Wohnraum entstehen. Im Süden werden auf Grund der Eigentümerstruktur mit zwei Wohnbauträgern (darunter der Verband Wohnen des Landkreises Starnberg) sowie der Gemeinde Gauting ausschließlich Wohnungen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung oder eines preisgedämpften Mietangebots entstehen. Im Norden werden neben freifinanzierten Wohnungen im Zuge der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) auch Wohnungen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung entstehen. Damit und durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und –typologien (vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung) wird eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht.

Im nördlichen Bereich (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 190) sind die Nutzungen mit dem konkreten Bauvorhaben für diesen Teil bereits festgelegt. Das Vorhaben sieht Wohnnutzung, einen Supermarkt (Lebensmittelvollsortiment bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche) mit Café, Büro- oder Coworkingflächen, eine Kinderbetreuungseinrichtung für 3 Gruppen, einen Mehrzweckraum für gemeinschaftliche und soziale Nutzungen sowie Flächen zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts vor.

Mit dieser Nutzungsmischung, die sich an den alltäglichen Bedürfnissen ausrichtet, entsteht ein lebendiges Wohnquartier mit eigener Identität, ohne dabei eine Konkurrenz zum Ortszentrum mit weiterem Einzelhandel, Arztpraxen o.ä. zu treten.

Die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen finden wichtige Angebote des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung zur Wohnung vor. Über die Angebote des Supermarkts mit Café, der Kinderbetreuungseinrichtung und des Mehrzweckraums, die sich auch an die Bewohner und Bewohnerinnen in der Umgebung und in Gauting richten, entsteht eine Verknüpfung mit der bestehenden Umgebung. Das Quartier ist über die Ammerseestraße an den ÖPNV sowie das Rad- und Straßennetz gut angebunden.

Nahversorgung, Café und der Mehrzweckraum sollen im Erdgeschoss liegen. Die Kinderbetreuungseinrichtung soll im Erdgeschoss und kann zusätzlich auch im 1. Obergeschoss liegen. Die Büros bzw. Co-Working-Flächen werden im 1. Obergeschoss angeordnet. Auf Grund der erforderlichen Raumhöhe erstreckt sich der Supermarkt über eine Höhe von 2 Wohngeschossen. In den Obergeschossen ist die Wohnnutzung vorgesehen.

Durch die Bündelung der Nutzungen, die im Alltag oft aufgesucht werden, entsteht im Bereich von Kinderbetreuung, Café und Mehrzweckraum eine lebendige Quartiersmitte, die sich mit entsprechenden Freibereichen zum Anger hin ausrichtet.

Im Süden (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189) ist bis auf kleinere, ergänzende Angebote wie z.B. ein Gästeapartment oder eine gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt, Wohnnutzung geplant. Hier werden ca. 210 Wohnungen entstehen, das entspricht ca. 380 Bewohnern. Im Norden (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 190) werden ca. 90 Wohnungen entstehen, das entspricht ca. 165 Bewohnern.



Abb. 16: Geplante Nutzungen im Gebiet (Lage Werkstatt und Gästeapartment noch nicht endgültig festgelegt)

5.3 Freiraumkonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und Nr. 190)



Abb. 17: Freiraumkonzept in der Draufsicht, Stand September 2022

Die übergeordneten freiraumplanerischen Ziele sind:

- Durchgrünung des Quartiers
- Schaffung ausreichend großer und qualitätvoller Freiflächen zur Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner
- Gestaltung der Freiflächen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte

5.3.1 Freiflächen

Das Freiraumkonzept sieht ein gut durchgrüntes Quartier mit differenziert nutzbaren Freiflächen vor. Die dichte, urbane Bebauung ermöglicht großzügige, zusammenhängende Freiflächen. Herzstück des neuen Quartiers ist der große grüne Anger in der Mitte. Er dient als öffentliche Grünfläche. Die weite offene Spielwiese bietet Nutzungsmöglichkeiten für freies Spiel und Aufenthalt. Baumstrukturen überspielen die Weite der Grünfläche.

Im Nord-Westen an der Ammerseestraße liegt der Vorplatz zum Quartier, zu welchem sich die Eingänge der öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie der Supermarkt, das Café und die Büronutzung orientieren. Auf dem Quartiersvorplatz sind ein Teil der Kunden- oder Besucherstellplätze für KFZ und Fahrräder angeordnet. Über diesen Vorplatz verläuft eine wichtige Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger, welche gleichzeitig das Vorfeld vor dem Supermarkt mit Aufenthaltsmöglichkeiten bildet. Die Ausgestaltung des Vorplatzes sowie der gesamten Seite, mit der sich das Quartier zur Ammerseestraße hin präsentiert, soll in hochwertiger Form mit einer intensiven Eingrünung erfolgen, um das Quartier gut in das Gemeindegebiet einzubinden.

Das Café orientiert sich sowohl zum Vorplatz als auch nach Süden. Der Mehrzweckraum als Gegenüber zum Café entlang des Durchgangs orientiert sich zur öffentlichen Grünfläche, dem Anger hin. Die beiden Nutzungen stellen damit auch über ihre zum Anger orientierten Freiflächen eine wichtige Verknüpfung dar. Auch der Haupteingang zum Kindergarten liegt auf der autofreien Südseite, um das Bringen und Holen der Kinder sowie damit verbundene Begegnungen zu erleichtern.

Im südlichen Bereich des Quartiers werden die Eingangsbereiche zu den Wohnungen jeweils gebündelt und liegen an kleineren Wohnhöfen, welche einen halböffentlichen Charakter haben und Aufenthaltsbereiche sowie Spielangebote aufnehmen. Zu den jeweils anderen Seiten werden den erdgeschossigen Wohnungen jeweils private Freiflächen direkt zugeordnet.

Die Flächen für wohnungsnahes Spiel der Wohnanlagen, die an den Anger anschließen, sind direkt an diesen angelagert, um eine Verknüpfung der Aufenthalts- und Spielbereiche im Quartier herzustellen.

5.3.2 Durchgrünung:

Für die zu begrünenden Flächen werden Pflanzungen mit Bäumen, Rasen, Wiese, Blühpflanzen oder Gehölzen festgesetzt, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen und eine Entwicklung des Wohngebietes unter ökologischen Gesichtspunkten voranzutreiben.

5.3.3 Baumpflanzungen:

Aufgrund der städtebaulichen Dichte und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung ist die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Das Quartier soll durch die Pflanzung von großen / mittelgroßen standortgerechten, heimischen bzw. klimafesten, stresstoleranten Baumarten intensiv begrünt werden. Daher werden entsprechende Arten und Mindestanforderungen an die Pflanzqualität festgesetzt.

5.3.4 Gestaltungsleitfaden

Für das gesamte Quartier soll ein Gestaltungsleitfaden erstellt werden, der Aussagen zur Gestaltung der Freiräume (Beläge, Ausstattung, Bepflanzung etc.) sowie zu einem attraktiven Spielangebot und Aufenthaltsfunktionen enthalten soll. Damit soll die Umsetzung durchgängiger, ökologisch wertvoller und attraktiver Freiräume für das gesamte Quartier im Rahmen einer späteren Freiraumplanung für die einzelnen Bauvorhaben sichergestellt werden. Die Umsetzung der Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitfadens wird über die städtebaulichen Verträge geregelt.

5.4 Soziales Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)

Wohnraumangebot:

Im gesamten Gebiet wird ein breit gefächertes Wohnungsangebot von Mietwohnungen bis hin zu Eigentumswohnungen und kleinen Einfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken entstehen.

Im südlichen Teil des Quartiers (B-Plan Nr. 189) werden ca. 80 geförderte sowie 90 preisgedämpfte Wohnungen entstehen. Hinzu kommt das Angebot im Süd-Östlichen Teil (ca. 20 Hofhäuser (Einfamilienhäuser mit kleinem Grundstück und ca. 15 Geschosswohnungen, die in die winkelförmigen Strukturen eingebunden sind).

Auch im Geltungsbereich B-Plan Nr. 190 werden voraussichtlich im Rahmen der Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung geförderte Wohneinheiten sowie freifinanzierte Wohnungen angeboten.

Im gesamten Quartier kann mit diesem Angebot in den verschiedenen Preissegmenten eine gute soziale Mischung der Bewohnerschaft unterstützt werden.

Damit wird der überwiegende Teil der Wohnungen Wohnraum in einem Preissegment deutlich unter den Marktpreisen liegen.

Gemeinschaft im Quartier:

Mit verschiedenen Bausteinen soll eine gute Nachbarschaft und ein Miteinander im neuen Quartier gefördert werden. Der Charakter einer anonymen Wohnsiedlung soll vermieden werden.

Folgende Bausteine stützen ein gemeinschaftliches Miteinander im Quartier und mit der umliegenden Bewohnerschaft:

- Café als Treffpunkt an zentraler Stelle mit Freifläche zum Anger (Bereich Bebauungsplan Nr. 190)
- Gemeinschaftsraum / Mehrzweckraum mit Freifläche zum Anger (Bereich Bebauungsplan Nr. 190)
- Kinderbetreuung mit Vorfeld / Eingangsbereich (Bereich Bebauungsplan Nr. 190)
- Gästeapartment, welches von der Bewohnerschaft genutzt werden kann (Bereich Bebauungsplan Nr. 189)
- Fahrradwerkstatt (Bereich Bebauungsplan Nr. 189)
- Öffentliche Grünfläche „Anger“
Dieser zentrale Bereich dient der Erholung, dem Spiel und der Gemeinschaft. Der Bereich soll so gestaltet werden, dass Rückzugsbereiche aber auch Flächen für gemeinsame Aktivitäten vorhanden sind.
- Spielplätze sind klassische Möglichkeiten, in Kontakt mit anderen zu kommen. Die Gestaltung der Spielplätze soll zwischen den Eigentümern abgestimmt werden, um eine Gleichförmigkeit der Angebote zu vermeiden, sie sollen auch als Treffpunkte für alle Generationen dienen können.
- Gemeinsam genutzte Mobilitätsangebote

Diese Angebote liegen gebündelt im zentralen Bereich des gesamten Quartiers und richten sich aufeinander aus, haben also räumliche Verknüpfungen und Blickbeziehungen zueinander. Dies stellt eine große Qualität und Voraussetzung zur Quartiersbildung und für eine gute Nachbarschaft dar.

Teilweise sind Laubengänge zur Erschließung der Wohnungen geplant. Bei entsprechender Ausgestaltung bilden sie eine Zone der Begegnung und Kommunikation.

Als wichtige Grundlage für die Teilhabe aller Bewohner am Miteinander wird im Quartier Wert auf Barrierefreiheit gelegt.

5.5 Verkehrliches Erschließungskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)

5.5.1 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Durch die Situierung der Tiefgaragenzufahrten und PKW-Stellplätze an den Rändern des Gesamtquartiers bleibt dies autofrei (s.u. Punkt 5.7). Verbindungen für Fußgänger durchqueren das Gebiet und binden die neue Wohnbebauung an das umliegende bestehende Fuß- und Radwegenetz an. Die Hauptwege dienen zusätzlich der Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Für die öffentliche Durchwegung werden öffentlichen Verkehrsflächen, auch als Eigentümerwege mit öffentlicher Widmung, sowie durch Dienstbarkeiten festgesetzt. Diese Flächen sind in ihrer Lage verbindlich festgelegt. Zusätzliche Nebenwege liegen innerhalb der Wohnanlagen und werden entsprechend der Gebäude- und Freiraumplanung angeordnet.

Die Ammerseestraße wird in weiten Abschnitten in der näheren Zukunft neugestaltet und ausgebaut werden. Es werden separate Fahrradschutzstreifen angelegt. An der Ammerseestraße soll auf Höhe des neuen Quartiers eine gesicherte Quermöglichkeit (Ampelanlage) errichtet werden. Hierzu werden derzeit Detailplanungen für den betroffenen Abschnitt ausgearbeitet und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Als Grundlage dienen Voruntersuchungen des Büro Obermeyers.

Die Lage der vorhandenen Bushaltestellen sowie der Fahrplan sollen zur Andienung des neuen Quartiers mit den ergänzenden Nutzungen wie der Nahversorgung und der Kinderbetreuung optimiert werden.

Zur Umgestaltung werden im weiteren Verfahren Abstimmungen mit dem MVV und dem Straßenbauamt durchgeführt.

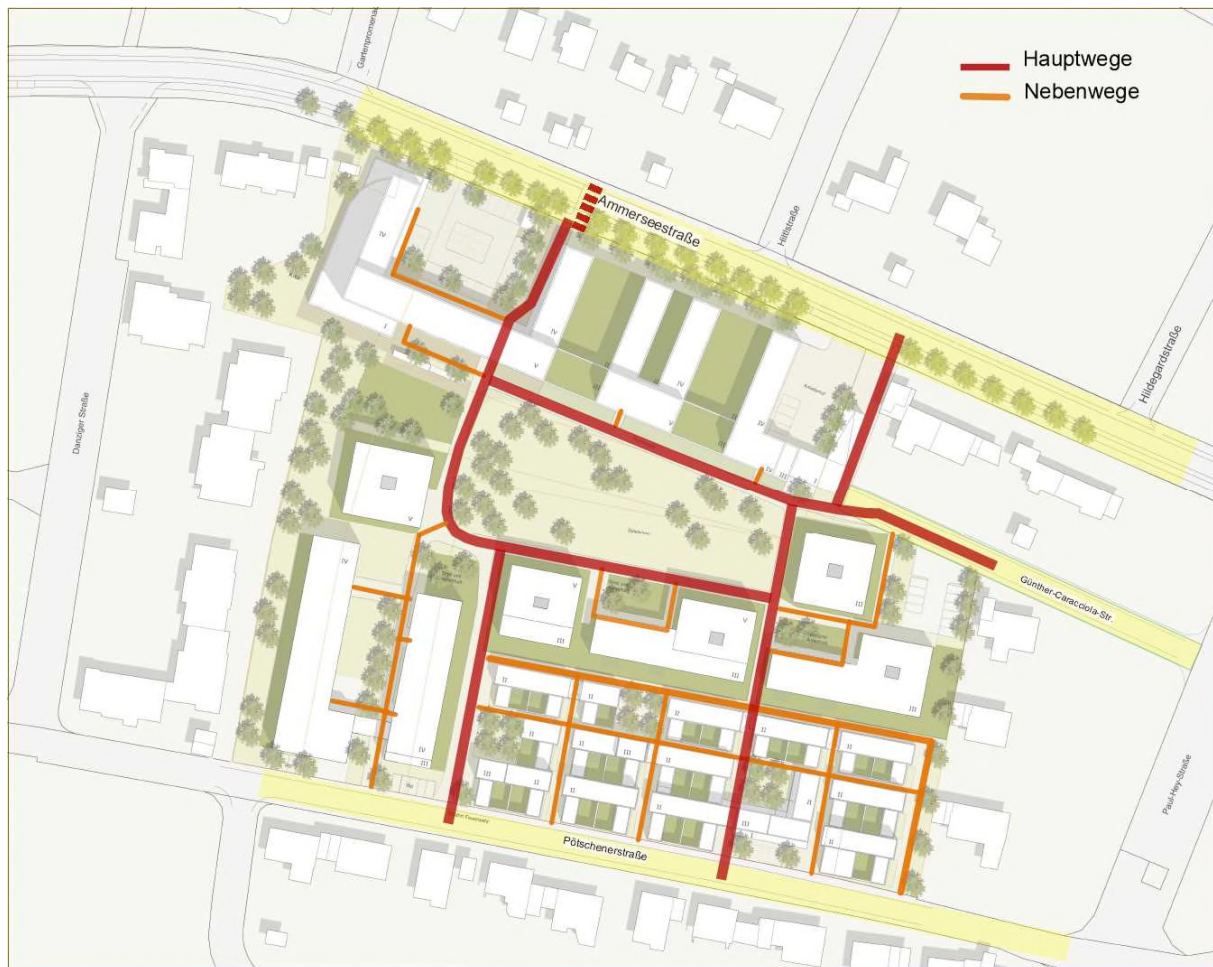


Abb. 18. Durchwegung für Fußgänger (Hauptwege in dunklem, Nebenwege in hellem Farbton)

5.6 KFZ-Erschließung Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 190 und Nr. 189)

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen. Lediglich an der östlichen Grenze der Flurnummer 464/10 und im Bereich der Flurnummer 464/8 wird für die Andienung der Tiefgarage des südlichen Bebauungsplangebiets Nr. 189 eine Zufahrt neu hergestellt, die bereits im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war.

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.190 (Supermarkt, Kinderbetreuung, Büros und Wohnungen) werden über die Ammerseestraße erschlossen.

Die Erschließung erfolgt hier gebündelt im westlichen Bereich am Quartiersvorplatz. Die Zufahrt zu einer Tiefgarage befindet sich in die Bebauung integriert. Für die im Gebiet liegenden Nutzungen sind einige oberirdisch Stellplätze vorgesehen. Die Kunden des Supermarktes fahren eine „Schleife“ durch die oberirdischen Stellplätze, findet sich dort kein Parkplatz, so gelangen sie im Anschluss direkt in die Einfahrt der Tiefgarage, sodass unnötiger Suchverkehr vermieden wird.

Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt hiervon entkoppelt an der Ostseite des Gebäudes mit entsprechender Zufahrt zur Ammerseestraße, die Anlieferung selbst ist komplett in das Gebäude integriert.

Im Osten des Quartiers (östlich der Anlieferung des Supermarktes) liegt die Zufahrt für die Tiefgarage der im Süden der Grünfläche gelegenen Wohngebäude. Im südlichen Bereich (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 189) erfolgt damit die Erschließung über verschiedene Anschlüsse an öffentliche Straßen. Die südlichen und westlichen Bereiche werden über die Pötschener Straße erschlossen.

Die Parkierung wurde auf verschiedene Teilbereiche aufgeteilt, um den daraus resultierenden Verkehr netzartig zu verteilen und damit ungünstige Bündelungen zu vermeiden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Baugrundstück vorrangig in Form von Tiefgaragen und teilweise oberirdisch angeordneten Stellplätzen (Kunden- und Besucherstellplätze).

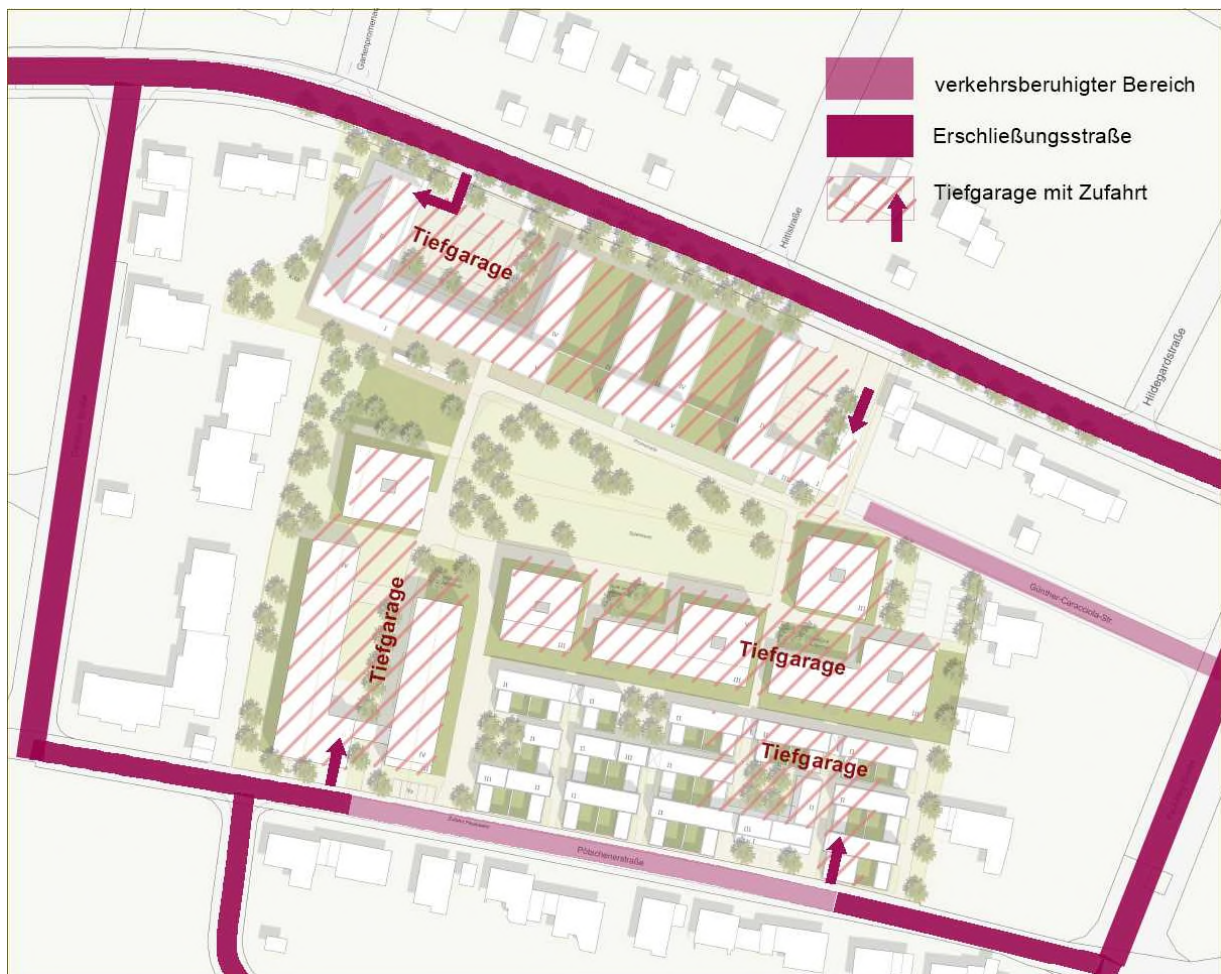


Abb. 19: Abb. Kfz-Erschließung

5.6.1 Verkehrsentwicklung Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 190 und Nr. 189)

Im Zuge der Vorplanungen war eine wichtige Fragestellung die des zu erwartenden neuen Verkehrsaufkommens. In der Abwägung der Belange der Schaffung von Wohnraum, insbesondere von bezahlbaren Wohnungen, dem Ziel der Innenentwicklung und damit dem Bodenschutz und den Auswirkungen der neuen Planung auf die in der Umgebung wohnende Bevölkerung, spielt die Frage der negativen Auswirkungen eines erhöhten KFZ-Aufkommens im Umfeld des Gesamtquartiers eine zentrale Rolle.

Zur Prüfung der Verkehrssituation wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Obermeyer, aktueller Stand 22.05.2025). In diesem Rahmen wurden im Juli und Oktober 2019 Verkehrserhebungen durchgeführt. Aufgabenstellung war es die verkehrlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Erschließungs- und Anwohnerstraßen im unmittelbaren Einzugsbereich des B-Planes darzustellen.

Das Neuverkehrsaufkommen wurde unter Berücksichtigung der Neuplanung, also bei Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 189 und Nr. 190, berechnet.

- Neuverkehrsaufkommen B-Plan 189 / 190:

2250 Kfz-Fahrten / 24h

Nach bestehendem Baurecht, also dem derzeit gültigen BP 100, besteht auch ein Neuverkehrsaufkommen:

-Neuverkehrsaufkommen B-Plan 100:

1860 Kfz-Fahrten / 24h

Die Differenz des Verkehrsaufkommens nach bestehendem und dem zukünftigen Baurecht beläuft sich auf:

- Differenz: 390 Kfz-Fahrten / 24h

Durch die Verkehrsverteilung ergibt sich auf der Ammerseestraße (im maßgebenden Abschnitt westlich der Danziger Straße und damit außerhalb der Zufahrtssituation) eine Differenz von ca. 100 Kfz-Fahrten / Tag (gegenüber des B-Plans 100), was gegenüber der Analysebelastung einer Zunahme um ca. 2% entspricht. Die genauere Verkehrsverteilung ist dem Gutachten zu entnehmen, die höchsten Zunahmen ergeben sich demnach auf der Ammerseestraße, Danziger Straße, Pötschnerstraße und Paul-Hey-Straße, während auf den weiteren Seitenstraßen nur geringere Zunahmen um ca. 50 Kfz-Fahrten / Tag gegenüber dem Bestandsbaurecht zu erwarten sind.

Da es sich bei der Ammerseestraße um eine Staatsstraße handelt, werden lediglich 3 Zufahrten in das Pangebiet angeordnet. Eine Zufahrt zum Quartiersvorplatz, wo auch die Tiefgaragenzufahrt liegt, eine zum Ladehof des geplanten Lebensmittelsortimenters und eine zur Erschließung (Tiefgaragenzufahrt) des südlichen Bereichs. Darüber hinaus sind keine weiteren Zufahrten oder Stellplätze von der Ammerseestraße aus vorgesehen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung dargestellt.

Des Weiteren stellt die Verkehrsuntersuchung auch eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 dar. Die allgemeine Verkehrsprognose für das Untersuchungsgebiet wird anhand der zur Verfügung stehenden statistischen Datenquellen ermittelt. Weitere strukturelle Planungen der Gemeinde Gauting wie der B-Plan 184 /185 (Ansiedelung von Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und der Polizei) sowie ein Gewerbegebiet westlich des Asklepios- Klinikgeländes, entsprechen der allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehres, sodass für den Prognose-Planfall 2035 das abgeschätzte spezifische Verkehrsaufkommen des B-Planes 189/190 auf das Grundverkehrsaufkommen addiert wird. Für das Prognosejahr 2035 ermittelt sich somit eine Verkehrsbelastung auf Höhe des B-Planes von ca. 5.800 – 6.500 Kfz/24h im Querschnitt.

5.6.2 Ausbildung der Ammerseestraße entlang des neuen Quartiers

Das Straßenbauamt sieht vor, die Ammerseestraße umzugestalten. Im Abschnitt auf Höhe des neuen Quartiers kann damit eine gesicherte Querung für Fußgänger und Radfahrer und damit eine verbesserte Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtung sowie die Einbindung des neuen Wohnquartiers in das bestehende Siedlungsgefüge erreicht werden.

5.6.3 Fahrradabstellplätze

Als wichtiger Baustein für eine zukunftsweisende Mobilität werden große, überdachte und bequem erreichbare Flächen für Fahrradabstellplätze vorgesehen. Für Lastenfahrräder oder Räder mit Anhängern werden ebenfalls Flächen vorgehalten. Zur Sicherung entsprechender Qualitäten werden Vorgaben zur Beschaffenheit getroffen.

Die Flächen für Fahrradabstellplätze werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 190 in Form eines Fahrradkellers angeboten, der vom Anger aus über eine großzügige Rampe angegliedert wird.

Die Flächen für Fahrradabstellplätze werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 189 in Form von Räumen im Erdgeschoss oder auch in Fahrradkellern untergebracht.

Oberirdisch werden Fahrradabstellplätze für Besucher der verschiedenen Nutzungen im Quartier angeordnet, für das Wohnen in der Nähe der Eingangsbereiche sowie für die Nicht-Wohnnutzungen am Vorplatz.

5.6.4 Erschließung ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die o.g. bestehenden Haltestellen. Es wird angestrebt, sowohl die Lage der Haltestellen als auch den Fahrplan zu optimieren.

5.6.5 Erschließung Rettung und Müll

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die größeren Wege innerhalb des Gesamtquartiers können mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden, so dass eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr / Anfahrbarkeit der Grundstücke innerhalb des Gebietes gesichert ist (siehe auch Begründung 7.3 Übergeordnetes Brandschutzkonzept).

Die Müllentsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen.

5.7 Mobilitätskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)

Für das neue Quartier wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Damit will die Gemeinde die aktuellen Veränderungen und die damit verbundenen Chancen für eine veränderte Mobilität innerhalb der Gemeinde und insbesondere in diesem neuen Gesamtquartier nutzen und eine zukunftsweisende Planung umsetzen.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes soll eine Vielzahl an unterschiedlichen Angeboten bereitgestellt werden. Dazu gehören eine verbesserte Infrastruktur für zweiradbasierte Fortbewegungsmittel, eine zukunftsfähige E-Ladeinfrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Fahrzeugen zur gemeinschaftlichen Nutzung, also Car- und Bikesharing.

Ziel ist die Reduzierung des KFZ-Verkehrs und die Bereitstellung von Angeboten für alternative Mobilitätsformen. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil der Planung und Voraussetzung für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels, es soll v.a. durch städtebaulich-vertragliche Verpflichtungen der Eigentümer des Gesamtquartiers gesichert und umgesetzt werden.

Das Mobilitätskonzept umfasst folgende Bausteine:

- Mobilitäts- und Quartierszentrale sowie Mobilitätsstationen
- Angebote sowohl für einen offenen wie auch für einen geschlossenen bzw. definierten Nutzerkreis
- Stellplätze für Carsharing (z.B. Stattauto o. Ä.)
- Sharingangebot von Pedelecs und E-Lastenrädern, Fahrradanhängern, Einkaufs Trolleys und anderen Haushaltsgegenständen wie bspw. einer Leiter etc.
- Fahrradwerkstatt
- Fahrradstellplätze in den Eingangsbereichen
- Bequeme Zugänglichkeit von Fahrradabstellplätzen
- Abstellmöglichkeiten für Cargo Bikes und Fahrrad-Lastenanhänger
- Reduzierter KFZ-Stellplatzschlüssel
- Angebote E-Ladeinfrastruktur
- Möglicher Standort für eine Paketbox
- Kommunikationsangebote

Zusätzlich zum Mobilitätskonzept wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, auch bzgl. des Stellplatzschlüssels (KFZ-sowie Fahrradstellplätze). Mit den Anpassungen der Stellplatzschlüssel (siehe weiter unten) werden die grundlegenden Ziele der gemeindlichen Stellplatzsatzung weiterhin verfolgt. Die Richtzahlen wurden so angepasst, dass in einem so dicht bebauten Quartier die Voraussetzungen, für die in Gauting sonst weniger dicht bebauten Gebiete übersetzt wurden. Gründe für die Annahme, dass in diesem Quartier mit weniger Autoaufkommen zu rechnen ist sind neben den oben aufgeführten Gründen zu gefördertem Wohnraum auch die Nähe des Quartiers zur S-Bahn sowie zu weiteren ÖPNV- Angeboten einerseits und die direkt im Quartier vorhandenen Nutzungen, wie vor allem die Nahversorgung.

Stellplatzschlüssel KFZ:

Der Stellplatzschlüssel für KFZ wird für wie folgt festgelegt:

1,0 St/WE (freifinanziert Wohnungen)

0,8 St/WE (preisgedämpfte/geförderte Wohnungen)

Die Reduktion auf 0,8 St/WE basiert auf der Annahme, dass im Durchschnitt bei geförderten Wohnungen weniger Autos bestehen als bei freifinanzierten Wohnungen pro Wohneinheit. Diese Annahme wird durch Erfahrungen der Wohnungsbauträger, die geförderte Wohnungen anbieten, geteilt und auch durch Erfahrungen aus Projekten mit Mobilitätskonzepten untermauert.

Stellplatzschlüssel Fahrräder:

Der Berechnung der Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze wird von der gemeindlichen Satzung abgeleitet. Der Wert wird jedoch ausdifferenziert, indem die durchschnittlich geplanten Wohnungsgrößen hinterlegt werden. Die sich daraus ergebende Anzahl entspricht einem Fahrradstellplatz pro 30 qm Wohnfläche. Dieser Schlüssel wird ist auch in der Landeshauptstadt München in Gebieten mit Mobilitätskonzept angewendet und hat sich in diesem Zusammenhang als passend erwiesen.

Von den nachzuweisenden Fahrradstellplätzen müssen 10% so ausgebildet werden, dass sie für Lastenfahrräder geeignet sind. Im Hinblick auf ein fahrradfreundliches Quartier werden erhöhte Anforderungen an die Größe, Beschaffenheit und die Erreichbarkeit der Abstellanlagen gestellt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze für sonstige Nutzungen richtet sich nach der gemeindlichen Satzung vom 29.02.2024.

5.8 Ökologisches Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 190 und Nr. 189)

Das ökologische Konzept für das gesamte Quartier beinhaltet folgende Elemente:

- Innenentwicklung:
kompakte, flächensparende Bauweise in zentrumsnaher Lage, Beseitigung des Leerstands bzw. des nur geringfügig genutzten Gebäudes
- Energieverbrauch:
deutliche Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben (baulicher Standard: KfW 55)
- Wärmeversorgung:
Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Nutzung von Geothermie im Gemeindegebiet möglich zu machen. Ziel sind vernetzte Lösungen des neuen Quartiers mit anderen Projekten. Wenn eine Realisierung möglich ist, ist es sinnvoll, ein neues Quartier dieser Größenordnung anzubinden. Die Planungen hierzu laufen auf den verschiedenen Ebenen.
- Stromversorgung:
Photovoltaik auf Dächern soweit möglich und sinnvoll, die Flachdächer stellen mit ca. 8.500 qm potenziell große und geeignete Flächen dar
- Artenvielfalt und Klimaschutz:
Berücksichtigung beim Anger, sonstiger Bepflanzung und begrüntem Dächern, z. B: Auswahl Klimaresistenter Baumarten, damit diese auch in 50 und 100 Jahren gut am Standort zurechtkommen, Vorgaben zur Begrünung der Freiflächen, Fassadenbegrünung

Soweit möglich und sinnvoll, erfolgen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Die Elemente, die nicht über den Bebauungsplan gesichert werden können, werden im Geltungsbereich B-Plan Nr. 190 im Rahmen des Vorhaben-Erschließungsplan vertraglich bzw. im Geltungsbereich B-Plan Nr. 189 über städtebauliche Verträge abgesichert.

6 Begründung der einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 189

6.1 Abgrenzungen

6.1.1 Geltungsbereich

Grundsätzlich soll die künftige Entwicklung für die Flächen beider Bebauungspläne (Nr. 189 und 190) im städtebaulichen Zusammenhang gesteuert werden und damit das städtebauliche Konzept als Ganzes gesichert werden. Dieses wurde im Sinne eines zusammenhängenden Quartiers für den gesamten Bereich des B-plans Nr. 100 entwickelt. Sind beide Bebauungspläne (Nr. 189 und 190) in Kraft getreten und ist die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt, können die Planungen auf den künftigen Baugrundstücken unabhängig voneinander umgesetzt werden.

Mit den Festsetzungen ist aber auch sichergestellt, dass jeder Planteil – sowohl Bebauungsplan Nr. 189 wie auch Nr. 190 – für sich betrachtet und unabhängig vom anderen Teil umgesetzt und realisiert werden kann. Im Falle der Realisierung „nur“ eines Bebauungsplanes käme es v.a. zur Durchschneidung der öffentlichen Grünfläche – sog. Anger – und der innerquartierlichen Erschließung. Für eine Umsetzung der gewünschten Bebauung ist beides aber nicht elementare Voraussetzung. Soweit eine Überplanung von Flächen für die Realisierung sowohl des einen – Nr. 189 – wie auch des anderen – Nr. 190 – Teilbereichs erforderlich sind, sind diese deckungsgleich in den Geltungsbereichen beider Pläne mit jeweils identischen Festsetzungen enthalten. Damit ist bspw. für für beide Pläne erforderliche Erschließungsanlagen sichergestellt, dass diese unabhängig vom Inkrafttreten des einen oder des anderen Bebauungsplans realisiert werden können.

Sollte einer der beiden Bebauungspläne nicht in Kraft gesetzt werden können oder aus anderen Gründen nicht umgesetzt werden können, verbliebe mit dem jeweils anderen Bebauungsplan eine städtebaulich noch sinnvolle und von der Gemeinde nach wie vor gewünschte Planung. In einem solchen Fall wird es aber auch weiterhin Ziel der Gemeinde sein, dass städtebauliche Gesamtkonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 umzusetzen. Hier wird die Gemeinde Gauting nach heutigem Planungswillen bauleitplanerisch – vorbehaltlich der Regelungen in § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB, aber unter besonderer Beachtung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – insoweit steuernd tätig werden, als dass der Inkraft getretene Teil des Gesamtkonzeptes abwägungsgerecht realisiert werden kann, während für den nicht in Kraft getretenen bzw. nicht realisierbaren Teil eine städtebaulich sinnvolle und umsetzbare Lösung gefunden werden soll; ein Festhalten an den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 100 für dann nicht überplante Teilflächen erscheint aus derzeitiger Sicht dabei nicht sinnvoll.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 189 umfasst den südlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 100, für welchen auch hier bereits Wohnnutzung vorgesehen war. Im Umgriff sind nun die jeweils im Konzept südlich des Angers vorgesehenen Flächen für Wohnbebauung, die dortigen künftigen öffentlichen Verkehrsflächen, der südliche Teil der öffentlichen Grünfläche (Anger) sowie ein Anschluss an die Ammerseestraße (Zufahrt Tiefgarage und öffentlicher Fußweg) enthalten.

Die Abgrenzung richtet sich auch nach den derzeit gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen, daher liegt die öffentliche Grünfläche und öffentliche Durchwegung teilweise im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 190. Im Rahmen einer Umlegung werden die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereiche Nr.189 neu geordnet, soweit im Bereich der TGA im Norden des Plangebietes Flächen überplant und für die Erschließung benötigt werden, die auf dem Grundstück FINr. 464/4 liegen und damit im Eigentum eines Dritten stehen, hat sich dieser bereit erklärt die Flächen einem der Plangebieteseigentümers zu veräußern – damit ist auch in diesem kleinen Teilbereich die Umsetzung sichergestellt. Die Aufteilung in die zwei Teile, Nr. 189 und 190, die in etwa den

jetzigen Eigentumsverhältnissen entspricht, ermöglicht die separate Durchführung beider Bebauungspläne (189 und 190).

6.1.2 Teilbereiche mit Abgrenzung der Grund- und Geschossflächen

Der Geltungsbereich wird in drei Teilbereiche unterteilt, die den künftigen Eigentumsverhältnissen (nach Umlegung) entsprechen. Diesen Teilbereichen werden separate Werte (z.B. für GR und GF) bzw. spezifische Festlegungen zugeordnet. Teilbereich B2 dient der Zufahrt zur Tiefgarage von TB B1.



Abb. 20: Darstellung der Teilbereiche A, B1, B2 und C und deren Abgrenzungen

6.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher, maximal zulässiger Wandhöhen

Die Abgrenzung ergibt sich aus den unterschiedlich in der Höhe gestaffelten Baukörpern, wie sie im städtebaulichen Konzept entwickelt wurden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Ziel, Wohnraum in einem lebendigen Wohnquartier zu schaffen, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Neben dem Wohnen sollen hier vor allem dem Wohnen zugeordnete Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Gästeapartments oder Fahrradwerkstätten zugelassen werden.

6.2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen werden nach § 14 Abs. 1a Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Hiermit wird der Funktion des neuen Quartiers und der angrenzenden Bereiche als Wohngebiet im Sinne der Erhaltung des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes Rechnung getragen. Aufgrund der Tatsache, dass im Gemeindegebiet von Gauting Baugebiete bestehen, in welchen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der

Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2023 (1.1.1. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (G), 1.4.1 Hohe Standortqualität (G)). Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87f Abs. 1 GG) der flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde ermöglicht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung bestimmen mit der Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) in Verbindung mit der zulässigen Dachform (Flachdach) die räumlich und städtebaulich wirksamen Gebäudekubaturen.

Mit der maximal zulässigen Geschossfläche wird zusätzlich die mit Wohnnutzung bzw. anderen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hauptnutzungen belegbare Fläche begrenzt, um die Intensität der innerhalb der Kubaturen machbaren Ausnutzung (Wohn- bzw. Hauptnutzfläche) zu regeln. Dies dient der Begrenzung der Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsmengen, Nachfolgekosten etc.

6.3.1 Bezugsflächen für das Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden durch Perlschnurlinien in einzelne Teilbereiche unterteilt. Diese stellen die Bezugsflächen für die zulässigen Grundflächen und Geschossflächen dar. (siehe auch 6.1.2.)

Die Flächen entsprechen den künftigen Eigentumsverhältnissen bzw. Baugrundstücken, die durch Umlegung geordnet werden. Die Flächen werden jeweils in einem Eigentum verbleiben. Es bestehen innerhalb der Teilbereiche (innerhalb der künftigen Wohnanlagen) funktionale Zusammenhänge im Hinblick auf die Erschließung, die Parkierung und auf gemeinschaftliche Anlagen (z.B. Wohnhöfe mit Spiel), daher ist es sinnvoll, diese funktionalen Einheiten als Bezugsflächen heranzuziehen.

Innerhalb der knapp bemessenen Baugrenzen sollen geringe, planerische Spielräume für die Verteilung der Grund- und Geschossflächen innerhalb der jeweiligen Teilbereiche für die endgültige Gebäude- und Grundrisskonzeption verbleiben.

6.3.2 Grundflächen

Die zulässige Grundfläche wird für die einzelnen Teilbereiche jeweils durch einen absoluten Wert festgesetzt.

Balkone und Terrassen sind in der Grundfläche enthalten. Für den Teilbereich C wird jedoch eine zusätzliche Grundfläche für Terrassen in Gartenhöfen zugelassen. Mit der Grundfläche und den Baugrenzen wird im Teilbereich C das besondere, städtebauliche Konzept mit Gartenhofhäusern gesichert und die damit verbundenen gestaffelten Kubaturen bestimmt. Die in den privaten Höfen liegenden Terrassen sind, auch auf Grund der Größe im Verhältnis zu den Baukörpern, nicht Teil der städtebaulich wirksamen Kubaturen und werden daher gesondert bestimmt. Die Grundfläche wird somit auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auch insoweit als absoluter Wert.

Für die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden ebenfalls absolute Werte festgesetzt, die für den jeweiligen Teilbereich gelten. In den angesetzten Werten sind auch bauliche Anlagen wie wasserdurchlässige Belagsflächen oder befestigte Fallschutzbereiche von Spielgeräten enthalten. Der Teilbereich B2 umfasst lediglich die Zufahrt sowie das Zufahrtsgebäude der dem Teilbereich B1 zugehörigen Tiefgarage. Da hier keine Hauptanlagen vorhanden sind, wird ein Gesamtwert für die zulässige Grundfläche bestimmt. Flächen von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Eigentümerwege) lösen keine Grundflächen aus.

Eine gesonderte Abgrenzung zur Bestimmung der Baugrundstücke ist hier nicht erforderlich, da aufgrund der Eigentümerstruktur und der bereits erklärten Bereitschaft zu einer freiwillig vereinbarten Umlegung von bestimmten, auf lange Zeit nicht veränderlichen Baugrundstücken ausgegangen werden kann. Aufgrund dieser Eigentümerstruktur ist sichergestellt, dass es bei der Ausnutzung des Baurechtes nicht dazu kommen kann, dass für einzelne Bauräume weniger oder keine verwirklichtbare Grund- oder Geschossfläche übrigbleibt („Windhundrennen“).

Die festgesetzten Grundflächen von Hauptanlagen zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten (Summenmaß aller baulichen Anlagen) entsprechen einem Anteil des künftigen Baugrundstückes von ca. 75 % im Teilbereich A, ca. 83% im Teilbereich B1 und ca. 86% im Teilbereich C.

Der Wert dieses Summenmaßes geht aus der zukünftigen Nutzungsdichte hervor, die sich aus dem städtebaulichen Konzept in flächensparender Bauweise und den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus einerseits sowie aus der notwendigen Schaffung hochwertiger Freiflächen andererseits ergibt. Dies führt hier insbesondere zur Anordnung aller Bewohnerstellplätze (KFZ) in einer Tiefgarage. Es sind ausreichend Stellplätze und Fahrradstellplätze für die Bewohnerschaft herzustellen, gleichzeitig sollen gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche sowie private Terrassen und Balkone gerade aufgrund der Nutzungsdichte hohe Freiraumqualitäten für die Bewohnerschaft und die einzelnen Wohnungen gewähren. Vor dem Hintergrund, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird und eine der wenigen verfügbaren Flächen der Gemeinde Gauting genutzt wird, muss hinsichtlich des Schutzes der Ressource Boden abgewogen werden. Eine intensive Nutzung der Flächen zur Schaffung von Wohnraum, mit welcher die höheren Versiegelungswerte einher geht, wird daher für vertretbar gehalten.

In den Teilbereichen B1 und C liegt der sich aus den Überschreitungsmöglichkeiten im Verhältnis zum Baugrundstück ergebende Wert (GRZ) über der Kappungsgrenze von 0,8 gemäß §19 Abs.4 BauNVO.

Dies ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, wonach eine kompakte Anordnung der Bebauung vorgesehen ist mit dem Ziel, in der Mitte des Quartiers eine großzügige öffentliche Grünfläche (Anger) von baulichen Anlagen freizuhalten. Bezogen auf das gesamte Quartier liegt der Anteil an baulichen Anlagen jedoch unter der Kappungsgrenze. Der öffentliche Grünraum trägt sowohl in Hinblick auf ökologische Belange als auch auf den Erholungswert bzw. als Gemeinschaftsfläche zu einem Ausgleich bei. Auf das Gesamtgebiet berechnet beträgt die GRZ 0,73, was im Hinblick auf die Bodenversiegelung als verträglich anzusehen ist. Die Grünfläche (Anger) wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

6.3.3 Geschossfläche

Die Geschossflächen werden zusätzlich festgelegt, um die Nutzungsdichte innerhalb der geplanten Kubaturen zu begrenzen. Im Rahmen der über einen längeren Zeitraum erfolgten Bürgerbeteiligung und Beratungen im Gemeinderat wurde ersichtlich, dass einerseits eine flächensparende, dichte Wohnbebauung als notwendig erachtet wird, gleichzeitig jedoch die Auswirkungen durch die neue Bebauung, insbesondere auf die Verkehrssituation im Blick behalten werden sollen. Aus einer Begrenzung der Geschossflächen lassen sich z.B. überschlägig die künftigen Wohnflächen und Bewohnerzahlen ableiten. Diese wurden den Verkehrsuntersuchungen und dem Mobilitätskonzept zu Grunde gelegt.

Aus den gleichen Überlegungen heraus soll die Geschossfläche für die „reine Wohnnutzung“ begrenzt werden, zusätzliche Flächen wie gemeinschaftlich genutzte Räume (gemeinschaftliche u. soziale Nutzungen, Abstellräume für Kinderwagen oder Fahrräder u.ä.) sind darüber hinaus ausdrücklich erwünscht, um eine gute Nachbarschaft zu fördern. Würden nur die Kubaturen festgelegt (GR+WH), könnte die komplette Kubatur mit Wohnen gefüllt werden, gemeinschaftliche Nutzungen stünden dann „in Konkurrenz“ zur Wohnfläche. Mit der

zusätzliche Geschossfläche für die gewünschten Nutzungen wird somit ein Anreiz geschaffen, um diese Nutzungen anzuordnen.

Die maximal zulässige Geschossfläche darf daher mit Flächen für Gästearnements, gemeinschaftliche / soziale Nutzungen, erdgeschossige Nutzungen wie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrradstellplätze, Müllräume sowie Mobilitätsstationen überschritten werden, sofern diese ins Gebäude integriert sind.

Loggien, oder teilweise hinter die Fassade eingerückte Terrassen- und Balkonbereiche werden ausdrücklich als eine für dieses Quartier passende Lösung angesehen. Deren Flächen werden nicht auf die Geschossflächen angerechnet.

Die Flächen von Tiefgarageneinfahrten sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen. Auch dies dient der Klarstellung der Planungsabsicht.

6.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen dient in Verbindung mit der Grundfläche zur Bestimmung der Gebäudekubatur. Sie wird durch die maximale Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzten Werte ermöglichen die jeweils geplante Anzahl an Geschossen und sichern so die städtebaulich gewünschten Abstufungen entsprechend des Konzeptes.

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe dient die festgesetzte Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (NHN). Diese entspricht in etwa der geplanten Eingangshöhe (Erdgeschossniveau) der Gebäude und ist so gewählt, dass eine harmonische Einfügung der Gesamtanlage entsprechend der künftigen Durchwegung und dem künftigen Gelände gesichert wird. Mit einer Festsetzung des Bezugspunktes mit einer Angabe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist eine exakt messbare Höhe („absolute Begrenzung nach oben“) bestimmt, die nicht abhängt vom bestehenden oder künftigen Gelände.

Das Gelände im Gebiet weist leichte, kleinteilige Geländebewegungen (Mulden, kleine Erhöhungen) auf. Das künftige Gelände wird gegenüber dem bestehenden ausgeglichen und damit in Teilen um bis zu ca. 1m angepasst (erhöht) werden, auch um die bestehende Höhendifferenz von der Ammerseestraße zur Pötschener Straße hin harmonisch auszugleichen und eine barrierefreie Durchwegung zu ermöglichen. Die Geländeänderungen wurden hinsichtlich der Berechnung und Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Bebauung auf den angrenzenden Flächen berücksichtigt.

Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes gilt jeweils innerhalb einer Baugrenze.

Die zulässigen Wandhöhen dürfen im Bereich der festgelegten Flächen für Dachterrassen mit Absturzsicherungen um 1,1 m überschritten werden. Der vorgegebene Rücksprung reduziert die optische Wirkung sowie die Auswirkungen im Hinblick auf eine Verschattung bzw. auf die Abstände zwischen Gebäuden (siehe auch 6.5 der Begründung)

Die tatsächlichen Fassadenhöhen bzw. Wandhöhen im bauordnungsrechtlichen Sinn ergeben sich aus den jeweiligen Anschlusshöhen des Geländes an die Außenwände und können von der festgesetzten Wandhöhe abweichen, da das neu hergestellte Gelände an den Fassaden max. 0,3 m unterhalb des Höhenbezugspunktes liegen darf. Mit der Festsetzung zum Geländeanschluss an die Fassaden wird erreicht, dass die künftig wirksame Fassadenhöhe vom neu hergestellten Gelände bis zum oberen Abschluss der Wand ebenfalls bestimmt ist sowie beispielsweise keine Untergeschosse durch Abgrabungen freigestellt werden können.

Um das städtebauliche Konzept mit unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude zu sichern und die Höhenentwicklung der Gebäude auch unter dem Aspekt der Wirkung einer Geschossigkeit erkennbar zu machen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 Baugrenzen

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert das städtebauliche Konzept mit der geplanten Gebäudestellung. Die Baugrenzen lassen dabei einen vergleichsweise geringen Spielraum für die genaue Situierung der Gebäude. Sie sind knapp um die geplanten Gebäude gezogen.

Auf Grund der besonderen Ausformung der Baukörper im Teilbereich C (Gartenhofhäuser), welche mit den Baugrenzen bestimmt wird, können Terrassen nicht in die Flächen der Baugrenzen einbezogen werden. Diese werden daher als Ausnahme in der Fläche der Gartenhöfe zugelassen.

6.4.2 Durchgänge:

In den der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen in den Teilbereichen A und C sind im Erdgeschoss Durchgänge durch das Gebäude herzustellen, um eine Durchwegung innerhalb der Wohnanlagen zu ermöglichen und gleichzeitig die geplante Gebäudetypologie mit gereihten Hofhäusern, die optisch zusammengebunden sind, zu sichern.

6.5 Abstandsflächen und Bauweise

Als Maß der einzuhaltenden Abstandsflächen gilt der Abstand der Baugrenze in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe als Maß der Abstandsflächentiefe.

Es wird damit ein gesondertes Maß der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Die verringerten Abstände dienen dazu, das städtebauliche Konzept umzusetzen und eine flächensparende, kompakte Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Im Teilbereich C bestehen mit dem verdichtetem Flachbau einzelne Gebäudeabstände mit weniger als $0,4H$, was hier als unproblematisch angesehen wird. Auf Grund der geplanten Gebäudetypologie mit Gartenhofhäusern sind z.B. zu den Gassen hier üblicherweise keine notwendigen Fenster organisiert. Die Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume erfolgt bei dieser Typologie überwiegend über den Gartenhof.

Im Teilbereich A und B1 werden $0,4 H$ ebenfalls nicht überall eingehalten. Mit einer entsprechenden Grundrissorganisation (Anordnung der Aufenthaltsräume) oder auch der Anordnung von Nebennutzungen wie z.B. Fahrradabstellräumen in den Erdgeschossbereichen kann erreicht werden, dass nur nicht-wohngenutzte Räume in diesen Bereichen zu liegen kommen und im Übrigen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung erreicht wird. Die Eigentümer der jeweiligen Teilbereiche haben sich bereit erklärt dies bei ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Diese verringerten Abstandsflächentiefen liegen jeweils nur zwischen Gebäuden eines künftigen Eigentümers, so dass keine gegenseitigen Abhängigkeiten gegeben sind.

Das nördliche Gebäude im Teilbereich A wirft Abstandsflächen auf die Grün- bzw. Spielflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 190. Da hier auf Grund der Festlegungen zu einer Bebauung (insbes. durch die Baugrenzen) keine Gebäude errichtet werden können, ist der Mindestabstand zwischen den künftigen Gebäuden bei weitem gesichert. Sollte es zu der Festsetzung der Grün- bzw. Spielflächen in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 190 nicht kommen, ist die Umsetzung des nördlichen Gebäudes im TB A abstandsflächenrechtlich gleichwohl möglich, da sich der Eigentümer des Grundstückes bereit erklärt hat in diesem Falle die Abstandsflächen zu übernehmen.

Mit dem erforderlichen Rücksprung von ggf. nötigen Absturzsicherungen hinter die Fassade (Festsetzung 3.3.4) wird gewährleistet, dass die Absturzsicherungen keine zusätzlichen Abstandsflächentiefen auslösen.

Im Teilbereich B2 liegt die notwendige Tiefgaragenabfahrt zum Teilbereich B1. Mit den Vorgaben der Bayrischen Bauordnung zu Rampenneigungen ergeben sich Längen von über 9 m, über welche Nebenanlagen an Grenzen liegen können. Nach Osten wird gegenüber der anschließenden Wohnbebauung mit dem öffentlichen Weg mit einer Breite von 3m ein ausreichender Abstand gesichert. Auf der westlichen Seite liegt der Ladehof des geplanten Einzelhandels, auch dieser Bereich kann nicht bebaut werden. Die Abstandsflächen der Tga-Abfahrt fallen damit auf Flächen, die nicht bebaut werden können. Es wird hier eine abweichende Bauweise festgelegt, um die Zufahrt an der geplanten Stelle umsetzen zu können.

Gegenüber der bestehenden Bebauung östlich des Geltungsbereichs werden die Abstandsflächen gemäß der bestehenden Regelung (Satzung Gemeinde) eingehalten und die Baugrenzen an den relevanten Bereichen vermaßt.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liegen Abstandsflächenübernahmen von der Bebauung auf den FlNrn. 448 und 449. Diese überlappen sich jedoch nicht mit denen der neu geplanten Bebauung mit den Mindestanforderungen von 0,4 H.

6.6 Verkehrsflächen

6.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die zur Erschließung zwingend erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies umfasst den im Geltungsbereich liegenden Teil der inneren Erschließung für Rettungsfahrzeuge und eine Wendemöglichkeit am Ende der Günther-Caracciola-Straße für KFZ und Müllfahrzeuge sowie eine Hauptdurchwegung für Fußgänger. Nördlich des Teilbereichs B2 liegen notwendige Sichtflächen zur Einfahrt in die Ammerseestraße als Staatsstraße. Auf Grund deren Lage ausschließlich in den öffentlichen Flächen, werden die Sichtdreiecke als Hinweise dargestellt. Eine Freihaltung von Sichthindernissen liegt damit in der öffentlichen Hand.

6.6.2 Eigentümerwege

Die Festsetzung zusätzlicher Eigentümerwege (Wege im privaten Eigentum mit öffentlicher Widmung) sichern weitere wichtige, öffentliche Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers. Mit der Festsetzung als Eigentümerweg ist eine Unterbauung durch Tiefgaragen und ein oberirdischer Weg im gleichen Eigentum möglich, was einen größeren Planungsspielraum zur Anordnung der Funktionen im Untergeschoss mit sich bringt.

Die Ausgestaltung der sonstigen Wege innerhalb der Wohnanlagen soll nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern einer späteren Freianlagenplanung überlassen werden.

6.6.3 Unterbauungsrecht für Zufahrt Tiefgarage

Am westlichen Ende der Günther-Caracciola-Straße ist eine Fortsetzung der öffentlichen Fläche nach Westen in das neue Quartier und eine Sicherung der Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen zwingend erforderlich. Gleichzeitig soll die Tiefgarage für den Teilbereich B1 an die Ammerseestraße angebunden werden. Damit ist eine Überkreuzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten unterirdischen Zufahrt zur Tiefgarage gegeben. Um die Zufahrt zur Tiefgarage zu sichern, wird ein Unterbauungsrecht eingetragen.

6.6.4 Zufahrten

Im Hinblick auf die geplante Verkehrsführung und den Immissionsschutz wird die Lage der Zufahrten zu Tiefgaragen bestimmt und deren Auswirkungen im Rahmen des verkehrlichen sowie schalltechnischen Gutachtens (Müller BBM vom 13.11.2024) untersucht.

6.7 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

- 6.7.1 Die Unterbringung der KFZ-Stellplätze erfolgt zu Gunsten einer hohen Freiraumqualität in Tiefgaragen. Davon ausgenommen sind oberirdische Besucherstellplätze, die gesondert geregelt werden. Tiefgaragen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Die maximal zulässigen Grundflächen gemäß 3.1.3 sind hierbei einzuhalten.

Um die städtebaulichen Qualitäten zu sichern, wird die Lage der Tiefgaragenzufahrten und der oberirdischen Stellplätze festgesetzt.

Die Steigung von Tiefgaragenrampen wird zu Gunsten der Wirtschaftlichkeit des im Geltungsbereich vorgesehenen bezahlbaren Wohnraums von bis zu 20 % zugelassen.

Garagen werden ausgeschlossen, da die Parkierung in Tiefgaragen erfolgt. Oberirdisch sollen bis auf die offenen Besucher- und Carsharing-Stellplätze keine räumlich wirksamen Bauten für Stellplätze (Garagen) entstehen.

- 6.7.2 Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze für die Wohnnutzung wurde im Rahmen des Mobilitätskonzeptes (siehe oben) ermittelt und ein entsprechender Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weitere Nutzungen regeln sich ggf. nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting.

Der KFZ-Stellplatzschlüssel für Wohnungen wurde differenziert: Bei freifinanzierten Wohnungen liegt dieser bei 1,0, bei gefördertem Wohnraum bei 0,8 Stellplätze je Wohneinheit. Der geförderte Wohnraum richtet sich an Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen. Hier ist mit einer geringeren Anzahl an KFZ/Haushalt zu rechnen. Die Lage in Gauting in Verbindung mit den Angeboten des täglichen Bedarfs im Quartier und dem Mobilitätskonzept sowie die Anbindung an den ÖPNV sind zusätzliche Aspekte bei der Festlegung des Schlüssels.

Dem Mobilitätskonzept liegen Erfahrungswerte hinsichtlich der Anzahl von KFZ-Stellplätzen im Fall von gefördertem Wohnraum (Wohnraum für die unteren Einkommensschichten) zu Grunde.

Für die im Mobilitätskonzept enthaltenen Car-Sharing-Plätze sowie für Besucherstellplätze werden jeweils straßennah geeignete Flächen vorgesehen (Vorzone gemäß 10.11)

Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil der Planung und Voraussetzung für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels, es soll v.a. durch städtebaulich-vertragliche Verpflichtungen der Eigentümer der Flächen im neuen Quartier gesichert und umgesetzt werden.

- 6.7.3 Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze wird spezifisch für das Quartier bestimmt. Die Angaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden ausdifferenziert, indem die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze innerhalb der in der Satzung vorgegebenen Spanne der Wohnungsgrößen auf die zu erwartenden durchschnittlichen Größen interpoliert werden. Die sich daraus ergebende Anzahl entspricht der Größenordnung von 1 Stellplatz pro 30 qm Wohnfläche. Dieser Schlüssel hat sich bei vergleichbaren Planungen der Landeshauptstadt München, bei welchen ebenfalls Mobilitätskonzepte angewendet werden, bewährt und wird für das geplante Quartier als passend angesehen. Hiermit ist auch ein Mindestanteil an Abstellplätzen für Lastenfahrräder oder Fahrrädern mit Anhängern verbunden. Um bei der Genehmigungsplanung den hohen Aufwand hinsichtlich der Wohnflächenberechnung zu vermeiden, wird eine absolute Anzahl an Fahrradstellplätzen für die jeweiligen Teilbereiche festgesetzt (Beispiel: Bei 7.200 qm GF entspricht ein Anteil von 75 % Wohnfläche an der GF ca. 5.400 qm, daraus ergeben sich bei 1 St/ 30 qm Wohnfläche 180 Stellplätze), deren Umsetzung durch den jeweiligen Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Um den Ansprüchen an eine attraktive Fahrradmobilität gerecht zu werden, werden die Anforderungen an die Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze (Größe, Bewegungsflächen)

gegenüber der gemeindlichen Satzung angehoben und die maximale Neigung von möglichen Rampen begrenzt.

Das Planungskonzept sieht vor, die Fahrradabstellplätze der Bewohnerinnen und Bewohner oberirdisch ins Gebäude integriert oder auch in nutzungsfreundlichen Kellerräumen unterirdisch anzuordnen. Vor den Eingängen sollen jeweils offene Fahrradabstellplätze für Besucher angeordnet werden, deren Anzahl wird über die Festsetzung zu den Wohnhöfen bestimmt. Die genaue Lage und Größe der Flächen für Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der konkreten Gebäudeplanung und soll nicht im Bebauungsplan bestimmt werden.

6.8 Nebenanlagen

- 6.8.1 Das städtebauliche Konzept sieht eine kompakte Bebauung vor, durch welche für Gauting insbesondere bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Mit dieser intensiven Wohnnutzung muss eine entsprechende Qualität des Freiraums und eine wirksame Begrünung verbunden sein. Ein klar als solcher erkennbarer und intensiv begrünter Freiraum ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Daher soll der Freiraum möglichst wenig durch Nebengebäude verstellt und geprägt werden, sondern der Freiraum zwischen den Gebäuden als durchlaufende Grünstruktur wirksam und ablesbar sein. Das Konzept, das aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist, sieht für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen u.ä. Flächen in den Erdgeschossen vor. Die begrenzten Flächen, die für den Freiraum zur Verfügung stehen, sollen vorrangig der Begegnung, dem Spiel, der Erholung und durch die Begrünung auch dem Klimaschutz dienen. Im Hinblick auf dieses Ziel wird lediglich bezüglich der Unterbringung der Mülltonnen eine Abwägung mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum getroffen. Da die Unterbringung der Mülltonnen in Gebäuden mit höheren Kosten auf Grund z.B. von notwendiger Lüftungstechnik verbunden ist, werden in den einzelnen Wohnhöfen Flächen für entsprechende Nebengebäude zugelassen, in ihrer Größe jedoch auf ein notwendiges Minimum beschränkt.
- 6.8.2 Zur Versorgung des Gebietes sollen Flächen bereitgestellt werden, auf welchen weitere Transformatorenhäuser zur Stromversorgung errichtet werden können. Da auf Grund der zunehmenden Elektrifizierung in der Zukunft mit einem höheren Strombedarf zu rechnen ist, werden daher zusätzlich zu dem bestehenden Trafo an der Ammerseestraße zwei weitere Standorte gesichert. Im Zuge des Umlegungsverfahrens werden konkret notwendige Flächen ermittelt und entsprechend herausgeteilt.
- 6.8.3 Unterirdische Nebenanlagen sollen zur Sicherung der Qualitäten im Freiraum so angeordnet werden, dass sie entweder begrünt werden oder unterhalb bereits anderweitig befestigter Flächen liegen.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

6.9.1 Dachformen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Flachdächern vor. Aus ökologischen Gründen müssen diese begrünt werden. Dies dient der Reduzierung der Aufheizung im Sommer, einer gewissen Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Nutzung der Flächen für eine Bepflanzung und damit einer städtebaulich positiven Gestaltung und „Durchgrünung“. Zulässig ist entweder eine Bepflanzung mit einem Substrat von mind. 20 cm Höhe oder eine Kombination einer Dachbegrünung (Substrat 10 cm) mit Anlagen für solare Energiegewinnung. Der Aufbau mit dem höheren Substrat ermöglicht mehr Artenreichtum als extensive Begrünungen mit wenig Substrat. Im Fall von Solaranlagen weist die größere Wuchshöhe der auf dem höheren Substrat wachsenden Pflanzen jedoch Nachteile auf, hier sind daher die niedrigen Substrate und Wuchshöhen geeigneter. Eine Anordnung von

Solarpaneele auf einem Dach mit Kiesdeckung ohne Bepflanzung wird hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz als nicht weitreichend genug erachtet.

6.9.2 Dachterrassen

Auf dem Dach des obersten Geschosses eines Gebäudes sind Dachterrassen unzulässig. Der oberste Abschluss der Gebäude in Form der Flachdächer soll als ruhige Dachfläche ohne eine weitere Nutzung z.B. durch Bewohnerinnen und Bewohner in Erscheinung treten.

Im TB B1 sind Dachterrassen auf den Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von max. 9,8 m der beiden westlichen Baugrenzen zulässig, um den Wohnungen, die sich im 4. Geschoss der 5-geschossigen Gebäudeteile befinden, einen privaten Freibereich zuordnen zu können. Die übrigen Dachflächen im TB B1 sollen als ruhige Dachflächen ohne Nutzung verbleiben.

Im TB C sind Dachterrassen nur im direkten Anschluss der Gebäudeteile mit einer Wandhöhe von bis zu 9,5 m in der Ebene des oberen Abschlusses des Daches der Gebäudeteile mit einer Wandhöhe von bis zu 6,5 m zulässig. Damit können den an die Flachdächer angrenzenden Wohnungen private Freibereiche zugeordnet werden. Die übrigen Dachflächen sollen als ruhige Dachflächen ohne Nutzung verbleiben.

Auf dem 1-geschossigen Bauteil entlang des zentral gelegenen winkelförmigen Gebäudes im TB C ist ein Balkon (Dachterrasse) möglich.

Im Teilbereich A ist aus städtebaulichen Gründen ein Rücksprung im Süden der östlichen Gebäudestange vorgesehen, um einen Übergang zur östlich anschließenden kleinteiligen Hofhausbebauung zu schaffen. Dieser Bereich kann im 4. Geschoss ebenfalls als privater Freiraum genutzt werden.

6.9.3 Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solarpaneele (Anlagen für solare Energiegewinnung) zugelassen. Die Gesamthöhe („Firsthöhe“) der Paneele, also der Abstand von der Oberkante Dachhaut bis zum oberen Abschluss der Paneele, wird auf max. 1m begrenzt. Die Anlagen müssen allseitig um mindestens 1m von der Traufe bzw. Attika zurückgesetzt sein. Diese Festlegung dient der Einbindung in das Ortsbild, da die Anlagen mit dem Rücksprung und der niedrigen Gesamthöhe optisch zurücktreten.

6.10 Grünordnung und Freiraum

Generell sollen im Bebauungsplan die Festlegungen zur Grünordnung getroffen werden, die einem Grundgerüst zur Erreichung der städtebaulichen Ziele dienen. Im Rahmen eines Gestaltungsleitfadens für den Freiraum im gesamten Quartier sollen weitere Details dargestellt werden. Dies können insbesondere Empfehlungen für eine durchgängige Gestaltung der befestigten und der begrünter Flächen sein, aber auch für ein attraktives und breit gefächertes Angebot an beispielbaren Bereichen oder Aufenthaltsflächen. Auch Ausstattungselemente wie Bänke oder Leuchten sollen auf diese Weise innerhalb des Quartiers zu einer harmonischen Einheit zusammengebunden werden.

Die geplante Bebauung im Quartier ist auf Grund des Ziels einer flächensparenden Bauweise und der Schaffung von Wohnraum kompakt angeordnet. Der zentrale Anger soll als ruhige Fläche offen bleiben und einen Ausgleich zur umgebenden Bebauung darstellen.

Die unbebauten Flächen im Umfeld der Gebäude dienen einerseits der städtebaulichen Qualität, andererseits müssen hier vielfältige Funktionen untergebracht werden, wie z.B. Begrünung, kleine, private Gartenbereiche an den EG-Wohnungen, Begegnung, Aufenthalt und Spiel, Zugänge, Erschließung, Feuerwehrezufahrten, oberirdische Besucherstellplätze (KFZ und Fahrräder) oder die Beseitigung des Niederschlagswassers.

Daher spielt die Qualität des Freiraums, insbesondere des wohnungsnahen Umfelds eine zentrale Rolle für ein attraktives, nachhaltiges Quartier und das Wohlbefinden der Bewohner.

An den Standort gebunden sind die Bäume entlang der Pötschener Straße, die in den Straßenraum hineinwirken sollen, sowie die Bäume entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Baumreihe bildet einen Abschluss des Gebietes gegenüber der östlich anschließenden kleinteiligeren Wohnbebauung. Auch die Begrünung der Wohnhöfe mit Bäumen ist aus Gründen der räumlichen Wirkung der Baumkronen zwischen den Gebäuden bzw. zur Betonung der Hofsituationen wichtig. Um einen ausreichenden Spielraum für eine konkrete Freiflächenplanung zu gewährleisten, kann der Standort um bis zu 10 m abweichen. Die räumliche Wirkung der Baumkronen im jeweiligen Bereich (z.B. Wohnhöfe oder Randbereiche des Quartiers), kann damit dennoch ausreichend gut gesichert werden.

Um gute Qualitäten bei der Pflanzung zu sichern, werden entsprechende Vorgaben zum Stammumfang und zur Verschulung festgesetzt.

Die zu pflanzenden Bäume müssen der in 10.3. enthaltenen Artenliste entsprechen. Auf Grund der zu erwartenden Veränderungen des Klimas sollen Baumarten verwendet werden, die den veränderten Bedingungen Stand halten und über viele Jahrzehnte erhalten werden können. Diese sind in der Artenliste aufgeführt, gleichzeitig sollen die Pflanzungen sich dem Konzept entsprechend in ein grünordnerisches Gesamtbild einfügen.

Ein Anteil der zu pflanzenden Bäume muss, jeweils entsprechend der gegebenen baulichen und räumlichen Voraussetzungen die 1. Wuchsordnung aufweisen. Dies dient dem Klimaschutz und entspricht den Zielen für das Quartier eine intensive und wirksame Begrünung zu erreichen.

Bei der Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen werden mindestens 12 qm bzw. 24 qm große, durchwurzelbare Pflanzflächen vorgesehen, damit die Bäume ausreichend Wurzelraum und somit auch gute Wuchsbedingungen vorfinden. Ausreichend gute Wuchsbedingungen sind Voraussetzung, dass die im Konzept vorgesehene Begrünung sich zeitnah entwickelt und dauerhaft wirksam bleibt.

6.10.2 Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche (Anger) wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftlicher Aufenthalt / Parkanlage“ festgesetzt. Um die Fläche als gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich nutzen zu können, sind einzelne, zweckentsprechende Einbauten (Fußwege, Aufenthaltsbereiche, Spielangebote) zulässig. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen einer späteren Freianlagenplanung von Seiten der Gemeinde festgelegt.

6.10.3 Begrünte Wohnhöfe

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Wohnhöfe“ dienen der Schaffung von Freibereichen, die als gemeinschaftliche Begegnungs- und Erschließungsflächen wahrgenommen werden. Sie befinden sich im Bereich von Gebäuderücksprüngen oder Hofsituationen zwischen den Gebäuden und stellen halböffentliche, zentrale Bereiche innerhalb der Wohnanlagen dar. Damit sind die Wohnhöfe räumlich gefasst und bieten vielfältige Möglichkeiten der Nutzung und Begegnung. Eingänge sollen diesen Bereichen zugeordnet werden, das wohnungsnah Spiel (die Flächen, die gemäß Bayerischer Bauordnung für Wohnanlagen nachzuweisen sind) in diesen Bereichen liegen. Die Flächen sollen in Verbindung mit diesen Funktionen eine starke Prägung durch Baumplantungen und Begrünung (Pflanzbindungen) erhalten und so auch zu einer Kompensation der baulichen Dichte durch qualitätvolle Grünräume beitragen. Dies ist wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Konzepts, wie es aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist.

Für die Wohnhöfe soll ein gestalterischer Spielraum für die konkrete Freianlagenplanung, insbesondere für die Lage der verschiedenen Funktionen verbleiben. Im Vordergrund sollen hier die Begegnungs-, Spiel- und Grünflächen sowie die Baumpflanzungen stehen. Fahrradabstellplätze für Besucher können im Bereich der Eingänge angeordnet werden, jedoch sollen sich diese Anlagen unterordnen und werden daher in der Anzahl der

Abstellplätze begrenzt und müssen als offene, nicht überdachte Anlagen ausgeführt werden. Müllhäuser werden im Hinblick auf die Betriebskosten zugelassen, jedoch in ihrer Größe beschränkt, da diese den wichtigen Freiraum sonst zu sehr dominieren würden und die Flächen ihre eigentliche Funktion verlieren würden. Die verfügbaren Flächen sind auch auf Grund von voraussichtlich nötigen Feuerwehrlächen (Drehleitern) mit den entsprechend freizuhaltenden Flächen eingeschränkt nutzbar.

Der Bereich ist als offener, einladender Bereich ohne Zäune gedacht, die Spielbereiche können jedoch aus Gründen der Sicherheit und der Hygiene eingefriedet werden.

6.10.4 Vorzone

Dieser Bereich in Straßennähe dient der Unterbringung der Besucherstellplätze, der Flächen zur Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag, von Zufahrten und Zuwegen sowie zur Begrünung. Die Bäume in diesem Bereich sind raumwirksam, daher werden sie verpflichtend in Anzahl und Standort (mit gewissem Spielraum) festgesetzt. Eine genaue Festlegung der Lage der einzelnen Funktionen innerhalb dieses Bereichs erscheint auf Bebauungsplanebene nicht sinnvoll bzw. erforderlich.

6.10.5 Begrünte Flächen innerhalb der Wohnanlagen

Um eine qualitätvolle und ausreichende Durchgrünung der Wohnanlagen sicher zu stellen, werden entsprechende Flächen festgesetzt und mit Vorgaben zur Begrünung belegt (Pflanzbindungen). Diese Bereiche dienen einer hochwertigen Bepflanzung als Vorfelder vor Gebäuden oder als Übergänge zur Nachbarbebauung. Diese begrünten Flächen sollen zu einer hohen Wohnqualität beitragen und nicht durch andere Nutzungen wie Abstellflächen, intensiver Aufenthalt o.ä. belegt werden, daher sind diese vollständig zu begrünen. Lediglich im Teilbereich C können hier im Sinne von Vorgärten eingangsnah offene Fahrradstellplätze entlang der „Wohngassen“ vorgesehen werden.

Es ist eine lockere Bepflanzung mit verschiedenen Elementen vorgesehen. Sollen Sträucher zur Abschirmung von Wohn- oder Schlafbereichen dienen und hierzu heckenartige Pflanzungen angelegt werden, darf deren Höhe 1,3 m nicht überschreiten, um eine vollständige Abschottung der Bereiche und einen wandartigen Eindruck gegenüber den öffentlichen Bereichen zu vermeiden. In diesen Flächen können auch Gemeinschaftsgärten als Begegnungsflächen und zur Selbstversorgung angelegt werden.

6.10.6 Gartenhöfe im TB C

Im Teilbereich C sind Gartenhofhäuser vorgesehen. Diese sind durch eine dichte Bebauung mit minimierten Abständen zueinander gekennzeichnet. Die Gebäudestellung erzeugt ein System kleinteiliger Gassen und Plätze mit hohen räumlichen und sozialen Qualitäten. Mit dieser Bauform verbunden ist die Anlage von privaten Gartenbereichen in Form von hofartig geschlossenen und damit sehr privaten Freiflächen. Diese Bereiche können daher mit entsprechenden Elementen wie Mauern oder Holzwänden bis zu einer Höhe von 2m abgegrenzt werden. Außerhalb dieser Flächen sind im TB C keine Einfriedungen bzw. Zaunanlagen zulässig. Die Gartenhöfe sollen überwiegend begrünt werden (Pflanzbindungen), um auch hier einen Beitrag zum Wohnumfeld und Klimaschutz zu leisten, es können jedoch auch Terrassen als private Freiraumnutzung angeordnet werden.

6.10.7 Gartenbereiche im TB A und TB B1:

Die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen dienen als private Gartenbereiche, welche den Erdgeschosswohnungen direkt zugeordnet sind und begrünt werden (Pflanzbindungen). Sie dürfen eingefriedet werden, jedoch soll hier lediglich eine Zonierung von privaten Flächen zu halböffentlichen bzw. öffentlichen Flächen erreicht werden, aber keine dominante Abschottung ohne jegliche Blickbeziehungen. Aus diesem Grund wird die Höhe der Einfriedungen oder sonstiger baulicher Elemente / Bepflanzungen beschränkt.



Abb. 22: Größe der Grünflächen als Grundlage für die Berechnung der anteiligen Begrünung

- 6.10.8 Die einzelnen Wohnanlagen sollen nicht außen abgeschottet werden. Daher werden Einfriedungen bzw. Zaunanlagen nur für die Spielflächen, privaten Gartenhöfe und -bereiche zugelassen.
- 6.10.9 Im gesamten Plangebiet müssen befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Auch wenn in Teilen unter den Befestigungen bauliche Anlagen wie Tiefgaragen liegen, dient dies der Durchlässigkeit und der Einführung von Niederschlagswasser in die Überdeckungen mit Substrat und damit der Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- 6.10.10 Tiefgaragen müssen eine Überdeckung mit mind. 60 cm Substrat aufweisen. Bereiche von Terrassen und öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon ausgenommen. Die Überdeckung bzw. die Substratschicht dient neben der Möglichkeit zur Begrünung auch der Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6.11 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

Das als eben erscheinende Gelände im Grundsatz beizubehalten und unnatürliche Höhensprünge zu vermeiden. Daher werden Geländeänderungen nur für bestimmte Fälle zugelassen. So werden Anpassungen des bestehenden Geländes an die geplante Höhenlage der Gebäude und an anschließende Grundstücke und Verkehrsflächen zugelassen. Ebenso kann das Gelände zur Herstellung von erhöhten Baumscheiben, erhöhten privaten Gartenbereichen (Hochparterre) oder zur Anlage von Retentionsmulden angepasst werden.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt nach Süden und Osten um jeweils ca. 1m an. Das bestehende Gelände ist nicht ganz gleichmäßig. Für das gesamte Quartier wurde eine übergeordnete Höhenplanung für das künftige Gelände durchgeführt, um einen harmonischen Geländeverlauf und eine barrierefreie Durchwegung einzuplanen. Die Höhenlagen der neuen Gebäude werden in etwa an das neue Gelände angeglichen, um ein gleichmäßiges Bild und barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden zu erzeugen. Das bestehende Gelände wird hierzu in

einzelnen Bereichen um bis zu 1m angehoben. An den Grundstücksgrenzen wird jeweils an die dort bestehenden Höhen ohne Versprünge angeschlossen.

6.12 Immissionsschutz

Zu den einzelnen relevanten Bereichen liegt ein schalltechnisches Gutachten durch Müller BBM vor. (09.01.2025)

Es wurden folgende mögliche Beeinträchtigungen durch Geräusche untersucht:

- Auf die geplante Bebauung (Wohnnutzung) einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen von den angrenzenden Verkehrswegen, insbesondere der Ammerseestraße (St 2349)
- Durch die geplanten Nutzungen (Supermarkt, Café, Tiefgaragenzufahrten, oberirdische Stellplätze) verursachte Geräuschimmissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft
- Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch eine durch das Bauvorhaben bedingte Steigerung des Verkehrsaufkommens

Bzgl. des Schallschutzes werden Maßnahmen zur schallschutztechnischen Optimierung der Tiefgaragenrampen durch das Schallgutachten zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung aufgezeigt. Zu diesen Maßnahmen gehören die Einhausung der Tga-Rampen, eine schallabsorbierende Verkleidung der seitlichen Innenwände und der Decke der Tiefgaragenrampe sowie eine lärmarme Ausbildung der Abdeckung der Regenrinne, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über die Versickerung auf den privaten Flächen erfolgen. Hierzu wurde eine Bodenuntersuchung zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt (GHB Consult, 17.03.2020, AZ 200201-1). An 4 Stellen des gesamten geplanten Quartiers bzw. an drei Stellen im Geltungsbereich des B-Plans Nr.189 wurden Sickertests durchgeführt. Ergebnis war, dass eine Versickerung in dem angetroffenen Kies-Sand-Gemisch aufgrund der festgestellten Wasserdurchlässigkeitswerte im Rahmen der geltenden Richtwerte sehr gut möglich ist.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers und zur Bemessung der hierfür erforderlichen Flächen wurde ein übergeordnetes Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 erstellt (Janowski Ingenieure, 12.03.2024). Zur Ableitung des Niederschlagswassers werden Rigolen- oder Schachtanlagen vorgeschlagen und bemessen. Die für Rigolen benötigte Fläche beträgt bei einer Tiefe von ca. 1,25m in den Teilbereichen jeweils nicht mehr als ca. 130 qm. Diese Flächen lassen sich in zu begrünenden Flächen, unter Terrassen, Wegen oder offenen Stellplätzen gut unterbringen. Ergänzend ist die Möglichkeit der Anlage von Retentionsdächern zur Minimierung der zu versickernden Wassermengen und damit der erforderlichen Anlagen zur Versickerung aufgezeigt.

Eine Beseitigung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf der öffentlichen Grünfläche ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich.

7.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung,

Zur Wasser- und Abwasserentsorgung wird an das Netz des Würmtal-Zweckverbands (WZV) angeschlossen.

7.3 Übergeordneter Brandschutz

Durch das Innere des Quartiers führt eine öffentliche Verkehrsfläche, die von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Von dieser Verkehrsfläche aus werden voraussichtlich weitere Feuerwehrezufahrten innerhalb der Wohnanlagen entsprechend der Genehmigungsplanungen verlaufen. Deren genaue Lage und Ausformung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgelegt. Auf Grund der bis zu 5-geschossigen Gebäude sind ggf. Flächen für Drehleitern mit den entsprechenden Schwenkbereichen zu berücksichtigen.

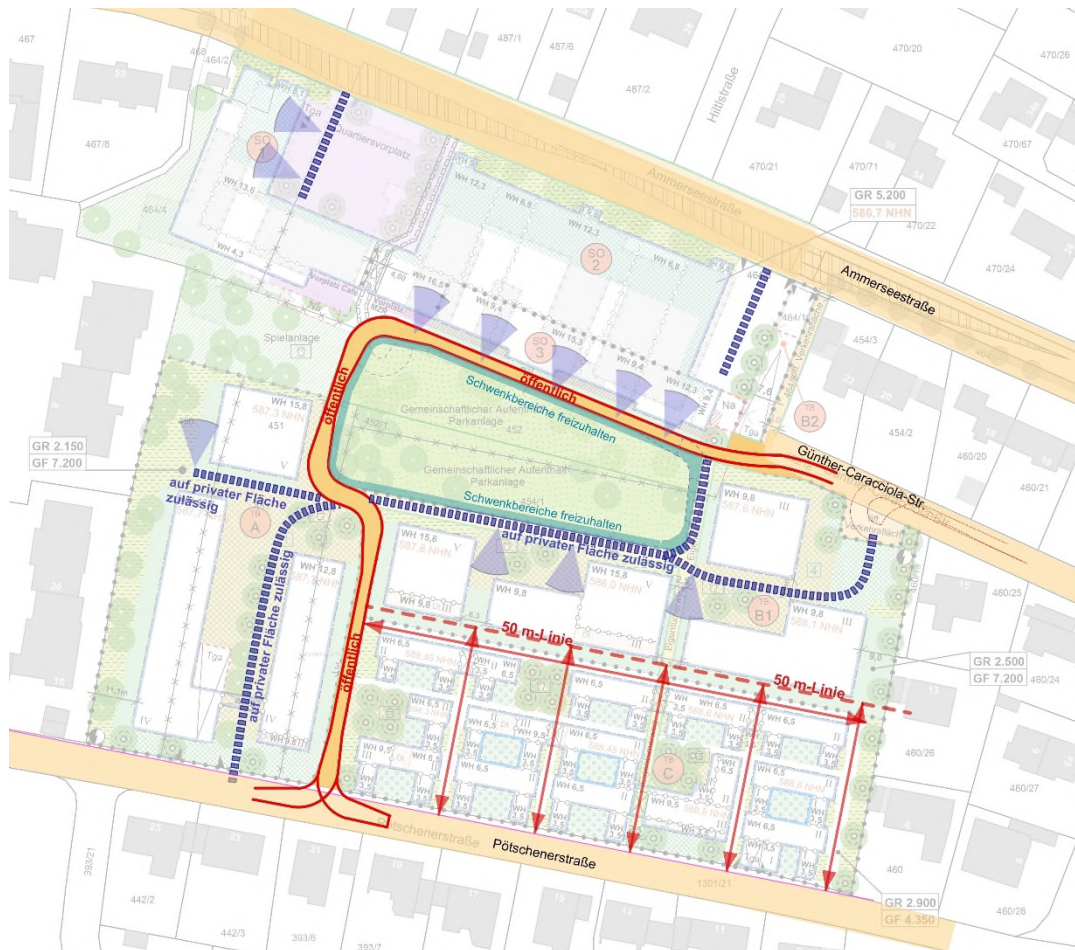


Abb. 23: Prinzipskizze zum übergeordneten Brandschutz

7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die bestehenden Straßen. Auf den privaten Baugrundstücken müssen Flächen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag nachgewiesen werden.

8 Bodenordnung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Die Flurstücke für das Gesamtquartier sind im Besitz von vier Eigentümern. Im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept wird eine wertgleiche Umlegung vorgesehen, deren Grundlage die zukünftig zulässige Geschossfläche und nicht die Grundstücksfläche bildet. (siehe oben)

Flächen für Drehleitern mit den entsprechenden Schwenkbereichen sind zu berücksichtigen.

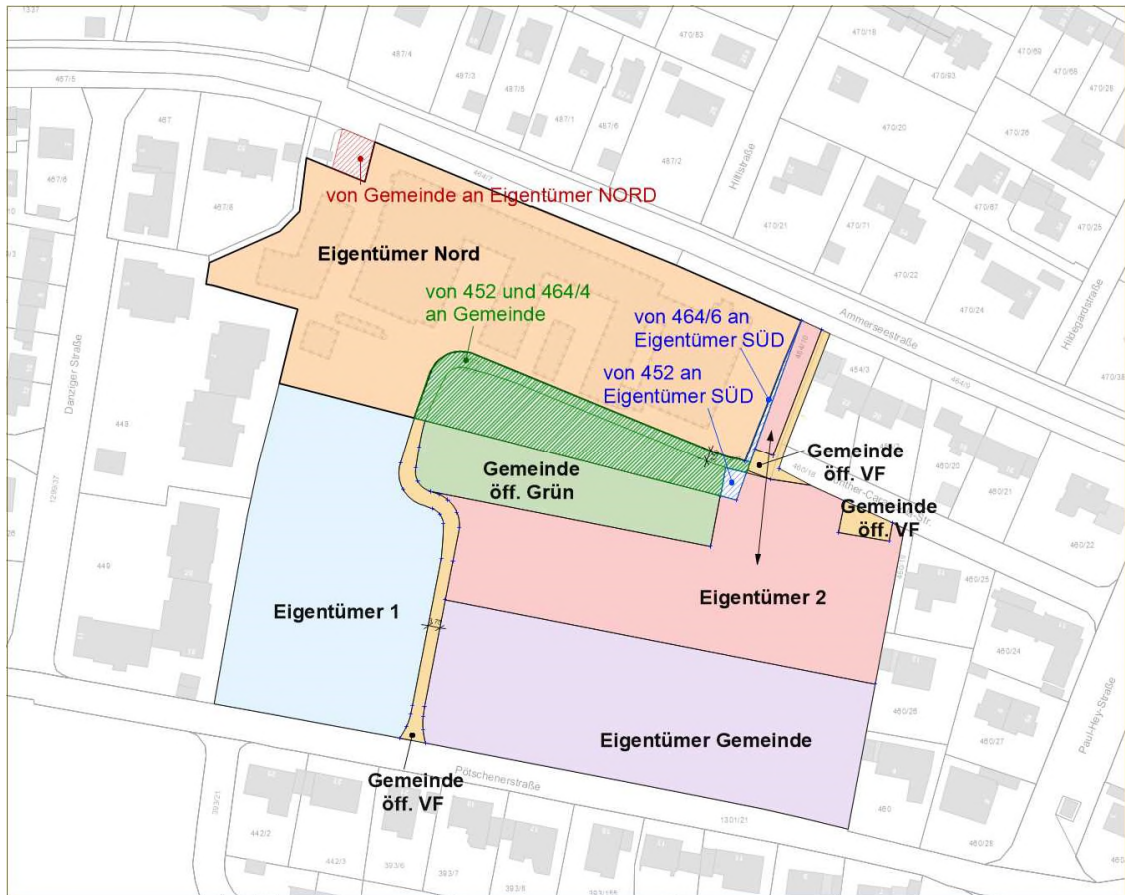


Abb. 24: geplante Umlegung im Bereich B-Plan Nr. 189 und gegenseitige Grundstücksverkäufe im Bereich B-Plan Nr. 190

9 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die bauliche Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere der Neuordnung der möglichen Bebauung sowie der Nachverdichtung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind. Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurde durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung wird daher als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche (Hauptanlagen) für die beiden Bebauungspläne Nr. 189 und 190 insgesamt unter 20.000 qm liegt.

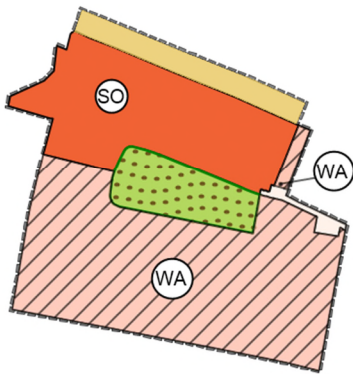
10 Flächennutzungsplan (FNP)

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für das Gesamtquartier Gewerbe- und Mischgebiet sowie Allgemeines und Reines Wohngebiet dar.

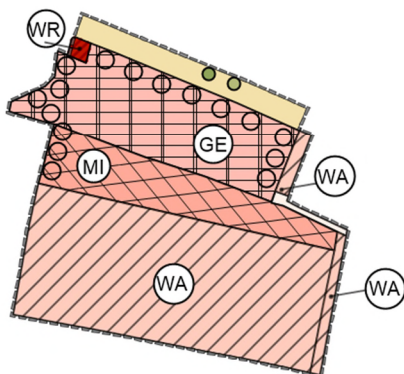
Der Flächennutzungsplan wird für beide Geltungsbereiche Nr. 189 und Nr. 190 berichtigt. Für das Gesamtquartier heißt das, dass die Gebietskategorien den zukünftigen Nutzungen entsprechend angepasst werden und die zentrale öffentliche Grünfläche als solche aufgenommen wird.

Für den nördlichen Bereich wird das Reine Wohngebiet (nord-westlich) und das Gewerbegebiet sowie das daran südlich angrenzende Mischgebiet somit durch ein Sondergebiet und die öffentliche Grünfläche, den Anger, ersetzt. Für den südlichen Bereich wird künftig die öffentliche Grünfläche dargestellt und die darüber hinaus verbleibende Fläche für Mischgebiet in Fläche für Allgemeines Wohngebiet angepasst.

Planung FNP



Bestand FNP




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

 Reines Wohngebiet

 Allgemeines Wohngebiet

Gemischte Bauflächen

 Mischgebiet

Gewerbliche Bauflächen

 Gewerbegebiet

Sonderbauflächen

 Sondergebiet

Flächen für den Verkehr

 Hauptverkehrsstraße

Grünflächen

 Grünflächen

 vorh. Baum

Sonstige Festsetzungen


 Die Immissionsrichtwerte des Schallschutzes für schutzbedürftige Baugebiete sind einzuhalten

Abb. 25: Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich BP 189 und BP 190

11 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Neuordnung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 100 festgelegten Planung ergeben sich mit dem neuen Konzept für das Gesamtquartier unterschiedliche Auswirkungen.

Durch verschiedene Gutachten (insb. Verkehr, Immissionsschutz, Artenschutz, Einzelhandel) wurden mögliche Auswirkungen näher untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung unvermeidbarer Auswirkungen getroffen.

Die Bevölkerungszahl wird auf Grund der anstelle des Gewerbebetriebs nun möglichen Wohnungen anwachsen. Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird durch die im Quartier geplante Kinderbetreuungseinrichtung aufgefangen, für die Schulen wird mit mehr Schülern pro Klasse gerechnet.

Im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen ist festzustellen, dass der ursprünglich vorhandene Gewerbebetrieb schon seit längerer Zeit abgewandert ist und die Neuansiedlung eines anderen Betriebs auf Grund der umliegenden Wohnbebauung schwierig erscheint. Mit der geplanten Mischnutzung (Supermarkt, Büros, Gemeinbedarf) werden wieder einige Arbeitsplätze entstehen.

Im Hinblick auf den Klimawandel sind gegenüber der ursprünglichen Planung keine negativen Auswirkungen erkennbar, mit der Freihaltung der Flächen für den Anger und dessen Bepflanzung sowie umfangreichen, grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen auf den Klimawandel zu minimieren.

Gleichzeitig werden positive Auswirkungen, wie z.B.

- die dringend nötige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im größeren Umfang,
- die Förderung guter Nachbarschaften durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements und verschiedener Treffpunkte für Bewohner und Bewohnerinnen im Quartier
- die Ergänzung eines Nahversorgungsangebots,
- die Förderung einer zukunftsweisenden Mobilität,
- eine Minimierung der Auswirkungen auf den Klimawandel durch grünordnerische Festlegungen gesehen, die über das Gesamtquartier hinaus nachhaltige Effekte erzielen werden.

Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger

1. Bürgermeisterin