

Gemeinde Gauting



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 190 GAUTING „Am Patchway-Anger Nord“

für die Flurnummern 452, Teilstück 464/2, 464/4, 464/6, 464/7, 464/9, 464/10, 470/57 und 1316/5

Gemarkung Gauting

Entwurf

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. 190	5
3.2	Vorhandene Bebauung	6
3.3	Umgebende Bebauung und Nutzungen;	7
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 Bebauungspläne Nr. 189 und 190)	15
5.2	Nutzungskonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 189 und 190)	16
5.3	Freiraumkonzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	18
5.4	Soziales Konzept für das Gesamtquartier (Geltungsbereiche Nr. 190 und Nr. 189)	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 die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	25
6	Begründung der einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 190:	26
6.1	Abgrenzungen	26
6.2	Art der baulichen Nutzung	27
6.3	Maß der baulichen Nutzung	28
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	29
6.5	Abstandsflächen	30
6.6	Verkehrsflächen	30
6.7	Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze	31
6.8	Nebenanlagen	32
6.9	Gestalterische Festsetzungen	32
6.10	Grünordnung und Freiraum	33
6.11	Einfriedungen	37
6.12	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen	37
6.13	Immissionsschutz	37
7	Ver- und Entsorgung	38
7.1	Beseitigung des Niederschlagswassers (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	38
7.2	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung,	39
7.3	Übergeordneter Brandschutz	39
7.4	Abfallbeseitigung	39
8	Bodenordnung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	40
9	Verfahren	40
10	Flächennutzungsplan (FNP)	41
11	Wesentliche Auswirkungen	42

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 geschaffen; im Gebiet des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 190 ist mit ca. 160 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. 190 Gauting (nördlicher Teil) wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 189 Gauting (südlicher Teil) wird als Angebotsbebauungsplan und ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

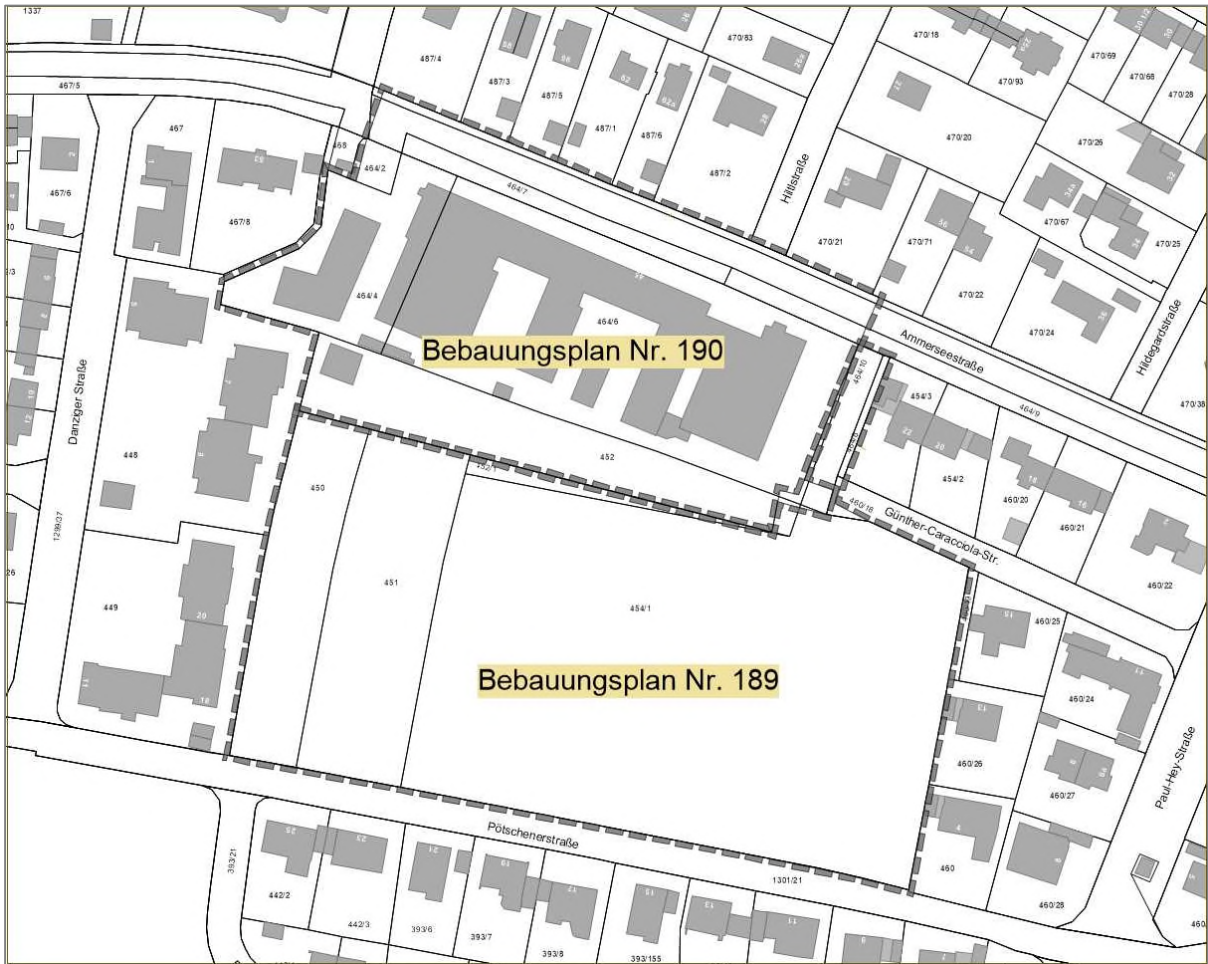


Abb. 3: Umgriffe der Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189

3 Beschreibung des Plangebietes / Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 190

Abgrenzung und Größe

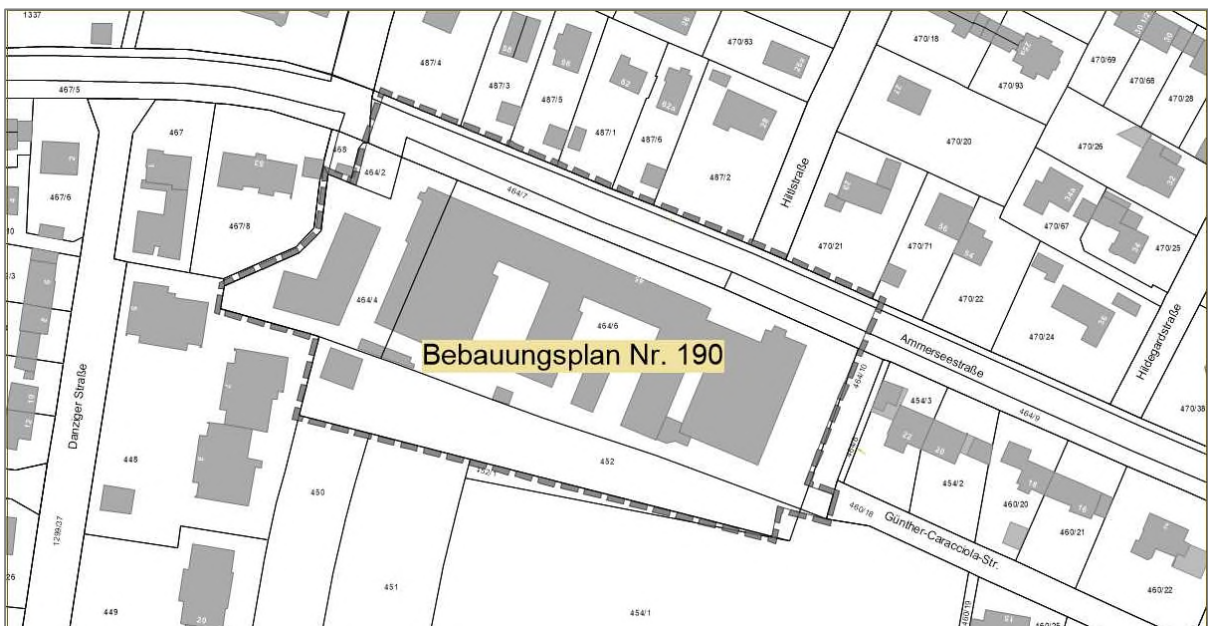


Abb. 4: Flurkarte mit Umgriff (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 umfasst die Flurnummern 452, Teilstück 464/2, 464/4, 464/6, 464/7, 464/9, 464/10, 470/57 und 1316/5.

Begrenzt wird das Gebiet im Osten durch die angrenzende Doppelhausbebauung an der Ammerseestraße (Nr. 20-22) und das westliche Ende der Günther-Caracciola-Straße, im Norden durch die Ammerseestraße, im Westen durch den Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Ammerseestraße 53, der Wohnanlage Danzinger Straße 5-7, sowie im Süden entlang der Grundstücksgrenze der Flurnummer 452.

Die Ausdehnung des Gebietes beträgt ca. 180 m in der Länge und zwischen 70 m und 90 m in der Breite. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.090 m².

3.2 Vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 190 ist derzeit mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Die Nutzung wurde aufgegeben.

Die Nutzung umfasste die Produktion von elektronischen und mechanischen Systemen für die Luftfahrtindustrie mit ca. 260 Mitarbeitern.

Das bestehende Gebäude erstreckt sich auf eine Länge von 120 m entlang der Ammerseestraße und stellt eine städtebauliche Dominante dar. Die genehmigte Geschossfläche betrug insgesamt 8.352 qm.

Das Gebäude steht seit dem Jahr 2016 leer bzw. wurde teilweise zwischengenutzt.



Abb. 5: Luftbild mit Planungsumgriff

3.3 Umgebende Bebauung und Nutzungen;

Die Umgebung ist geprägt durch einen Wechsel aus Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbauten mit entsprechend höherer baulicher Dichte.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Norden an Einfamilien- und Doppelhausbebauung, im Westen an mehrgeschossige Wohnbauten und im Süden an ein derzeit unbebautes Grundstück.



Abb. 6: Übersicht umgebende Bebauung

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gesamtquartier grenzt im Norden an die Ammerseestraße (St 2349) und ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Ammerseestraße“. Sie befindet sich ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt. Hier fährt eine Buslinie zwischen Gilching und Gauting.

Die Buslinie von Buchendorf über Gauting nach Unterbrunn umfasst die Haltestelle „Unterbrunner Straße“, ca. 250 m vom Planungsgebiet 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 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 des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 190 sind stark versiegelt. Einzelne Bäume befinden sich entlang der Ammerseestraße (auf öffentlichem Grund außerhalb des Planungsgebiets), einzelne Bäume bestehen im Nahbereich der Gebäude sowie an der westlichen Grenze des Planungsgebietes.

3.6 Topographie

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

Im Geltungsbereich B-Plan Nr. 190 steigt das Gelände von West nach Ost um ca. 1m, von Nord nach Süd ist das Gelände relativ eben.

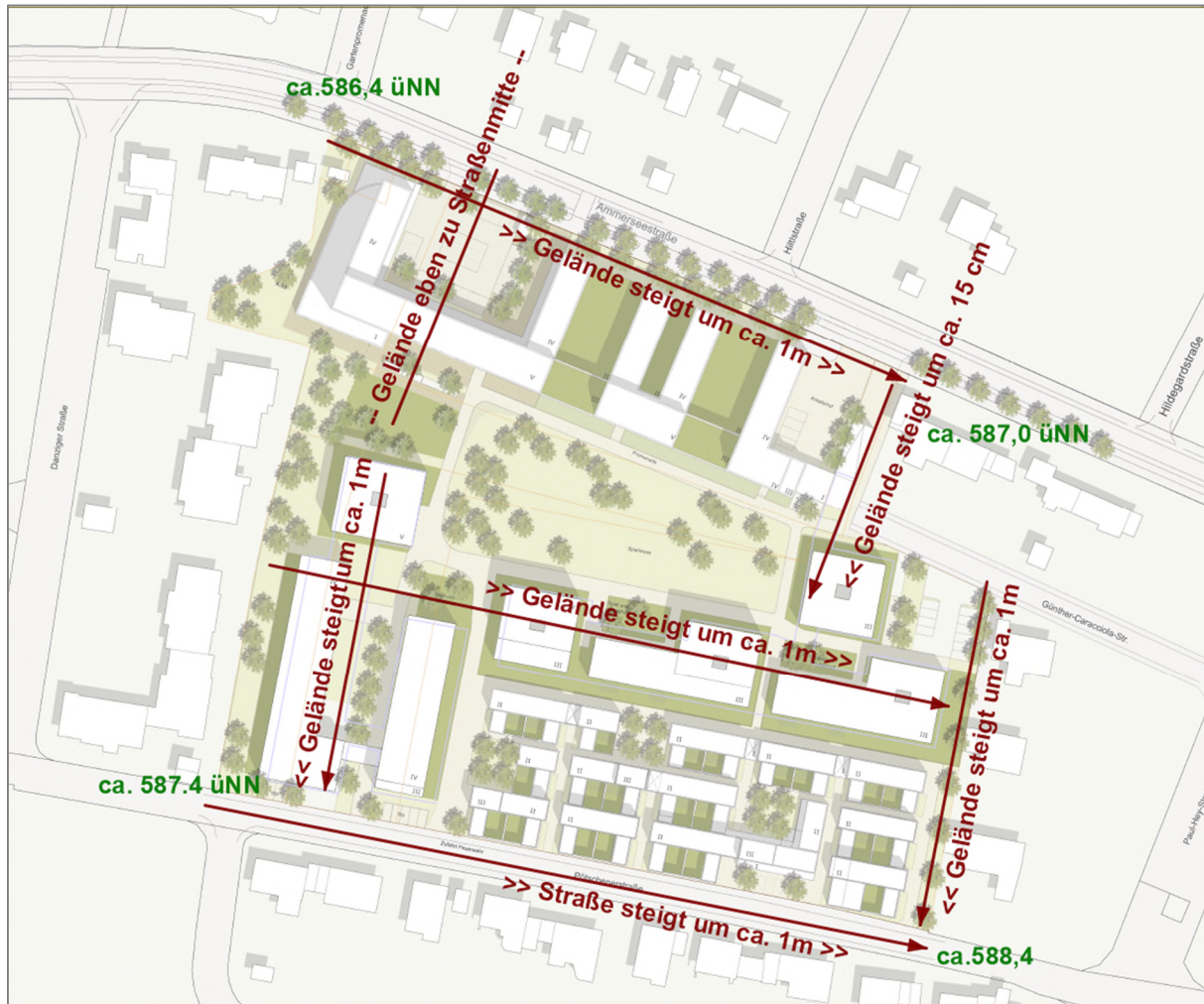


Abb. 7: Geländeverlauf im Gesamtquartier

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.

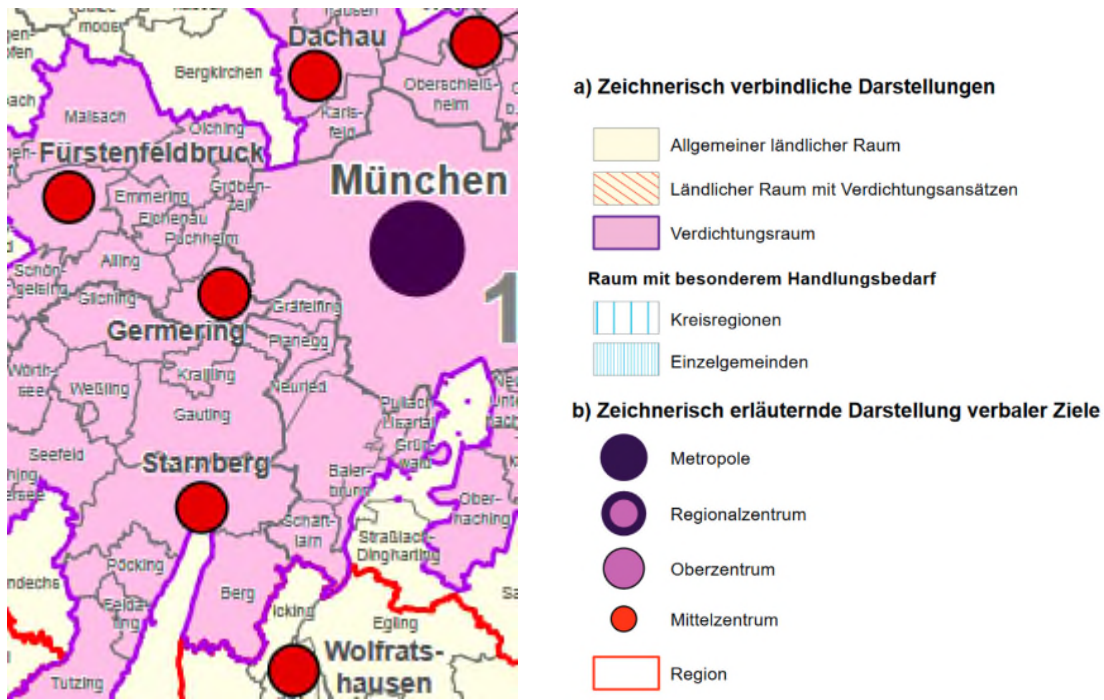


Abb. 8: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.06.2023

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 den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung vor allem in Betracht kommen.

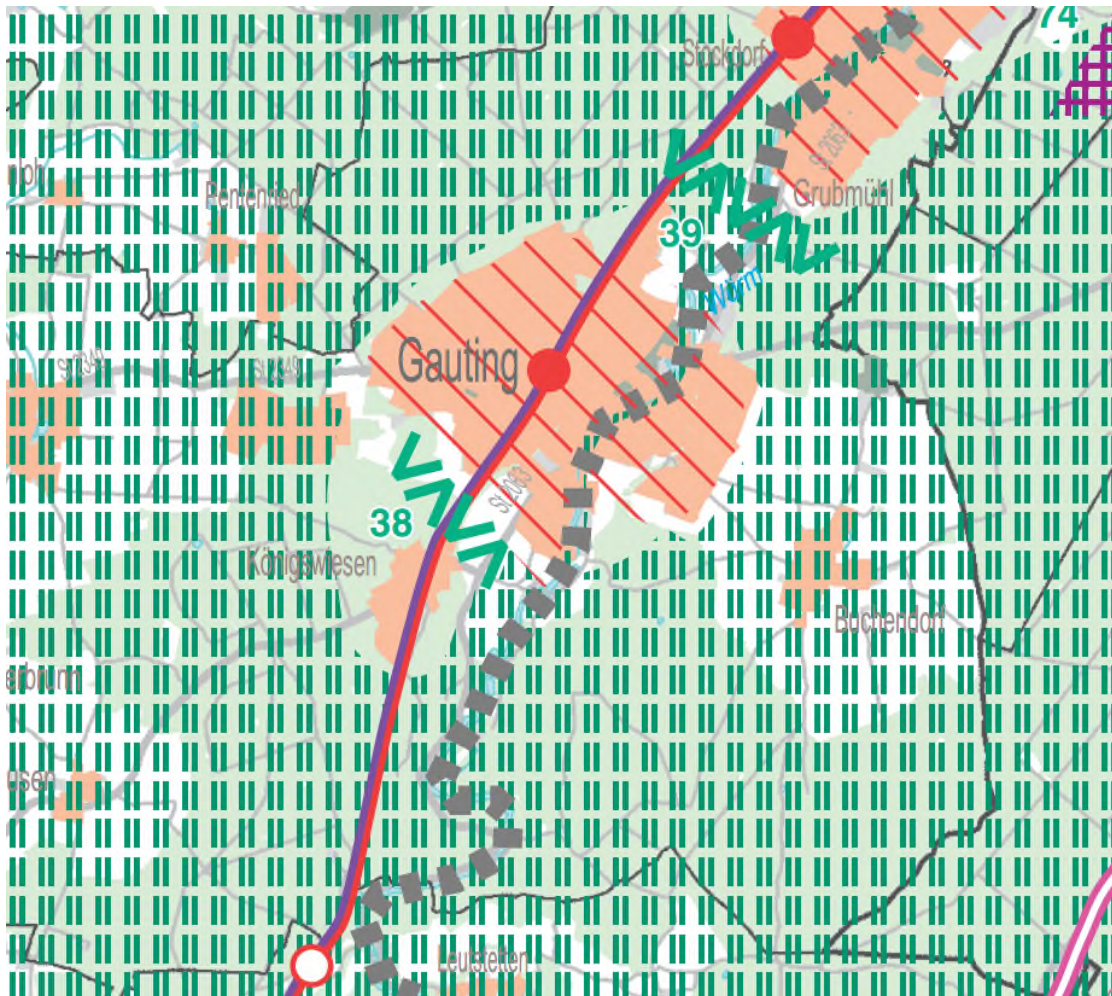


Abb. 9: Kartendarstellung der Regionalplanung (2024)

Gauting ist umgeben von einem regionalen Grünzug (s. Abb. 9).

Nordöstlich und südwestlich des besiedelten Bereiches soll Trenngrün (grüne Pfeile s. Abb. 9) dazu beitragen, dass die verschiedenen Orte bzw. Ortsteile entlang der Würm als getrennte Siedlungsbereiche im Grünzug ablesbar bleiben.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 190 überwiegend als „Gewerbe“ dargestellt. Im Osten des Umgriffs des B-Plans Nr. 190 ist für einen kleinen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil Mischgebiet dargestellt.



Abb. 10: Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 06.02.1990 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 190

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.

Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 „Gewerbe“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 fest. Es ist ein großer Bauraum vorhanden, der im Süden auch auf dem Grundstück Flrn. 452 liegt. Im Westen umfasst ein zweiter Bauraum das vorhandene Gebäude. Der Bauraum ist hinsichtlich der Wandhöhen gegliedert. Es werden im straßenabgewandten, südlichen Bereich Wandhöhen von 8,5 m und von 10,5 m an der Seite zur Ammerseestraße festgesetzt. Der zusätzliche Bauraum im Westen ist mit einer WH von 7,0 m bestimmt.

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.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 100 (künftig Bebauungsplan Nr. 189) wird über eine neue Straße zur Ammerseestraße, östlich des Gewerbebetriebes, erschlossen, welche als Verkehrsfläche

festgesetzt ist. Hier ist eine Wohnnutzung (WA) festgesetzt, die durch ein 120 m langes mehrgeschossiges Parkhaus mit einer Firsthöhe von max. 9,0 m von der Gewerbenutzung abgeschirmt wird.

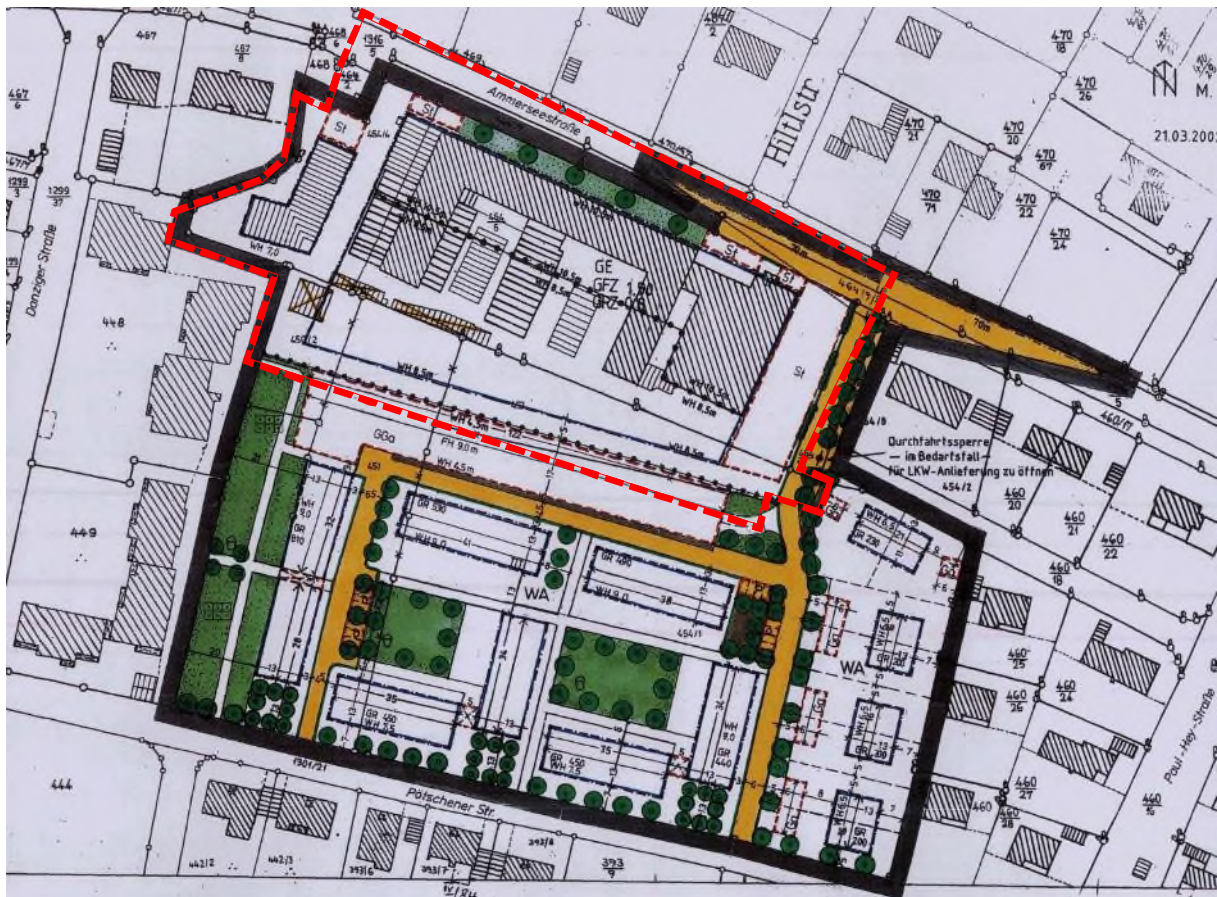


Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet zwischen Danziger-, Pötschener- und Paul-Hey-Straße i.d.F. vom 21.03.2002 mit Geltungsbereich für den Änderungsbebauungsplan Nr. 190 (rot markiert)

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

4.4.2 Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. Im näheren Umfeld ist das nächste Baudenkmal, eine Villa, an der Ammerseestraße 84 (Bayernatlas, April 2024).

4.4.3 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.

4.4.4 Artenschutz / Naturschutz

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

Im Gebiet befinden sich danach keine amtlich kartierten Biotope. Auch fanden sich im ASK-Datenbestand des LfU keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tiere. Im Umkreis von einem Kilometer um das Planungsgebiet gibt es lediglich Fledermäuse als saP-relevanter Arten. Innerhalb des Planungsgebietes 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, das 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 Bebauungspläne 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 dieses baulichen Bereichs 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. Dieses Ziel wird entsprechend in städtebaulichen Verträgen oder der Konzeptvergabe von Grundtücken berücksichtigt. 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 über den Vorhaben- und Erschließungsplan für diesen Teil bereits festgelegt. Das Vorhaben sieht Wohnnutzung, einen Supermarkt (Lebensmittelvollsortiment mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche), ein Café, Büro- oder Coworkingflächen, eine Kinderbetreuungseinrichtung, 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 und Cafe, 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 Norden (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 190) werden ca. 90 Wohnungen entstehen, das entspricht ca. 160 Bewohnern.

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



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

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



Abb. 17: Freiraumkonzept in der Draufsicht, Stand 20.06.2024

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 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, Sträuchern und Rasen sowie artenreichen Wiesenansaat 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 des Planungsgebiets ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Das Planungsgebiet soll durch die Pflanzung von großen / mittelgroßen standortgerechten, heimischen bzw. klimafesten, stresstoleranten Baumarten intensiv durchgrünt 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 Gestaltungsleitfaden wird über städtebauliche Verträge bzw. den Durchführungsvertrag geregelt.

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

Wohnraumangebot:

Im gesamten Gebiet wird ein breit gefächertes Wohnungsangebot von Mietwohnungen bis hin zu Eigentumswohnungen sowie kleine Gartenhofhäuser für Familien entstehen.

Im südlichen Teil des Quartiers (B-Plan Nr. 189) werden ca. 80 geförderte sowie 90 preisgedämpfte Wohnungen entstehen. Hinzu kommen im südöstlichen Teil ca. 20 kleine Gartenhofhäuser 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. Es sind Wohnungen unterschiedlicher Größe (1-4 Zimmerwohnungen) geplant und oberhalb des Supermarkts entstehen auch Maisonette-Wohnungen.

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

Damit wird der überwiegende Teil des Wohnraums 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)
- Gästearpartment, 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 Hauseigentümern 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 für Besucher an den Rändern des Gesamtquartiers bleibt dies autofrei (s.u. Punkt 5.7). Verbindungen für Fußgänger durchqueren das Gebiet und binden die neue Bebauung an das umliegende bestehende Fuß- und Radwegenetz an. Die Hauptwege dienen zusätzlich der Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Für die öffentliche Durchwegung werden öffentliche Verkehrsflächen, Eigentümerwege mit öffentlicher Widmung sowie 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 die Fahrpläne 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.

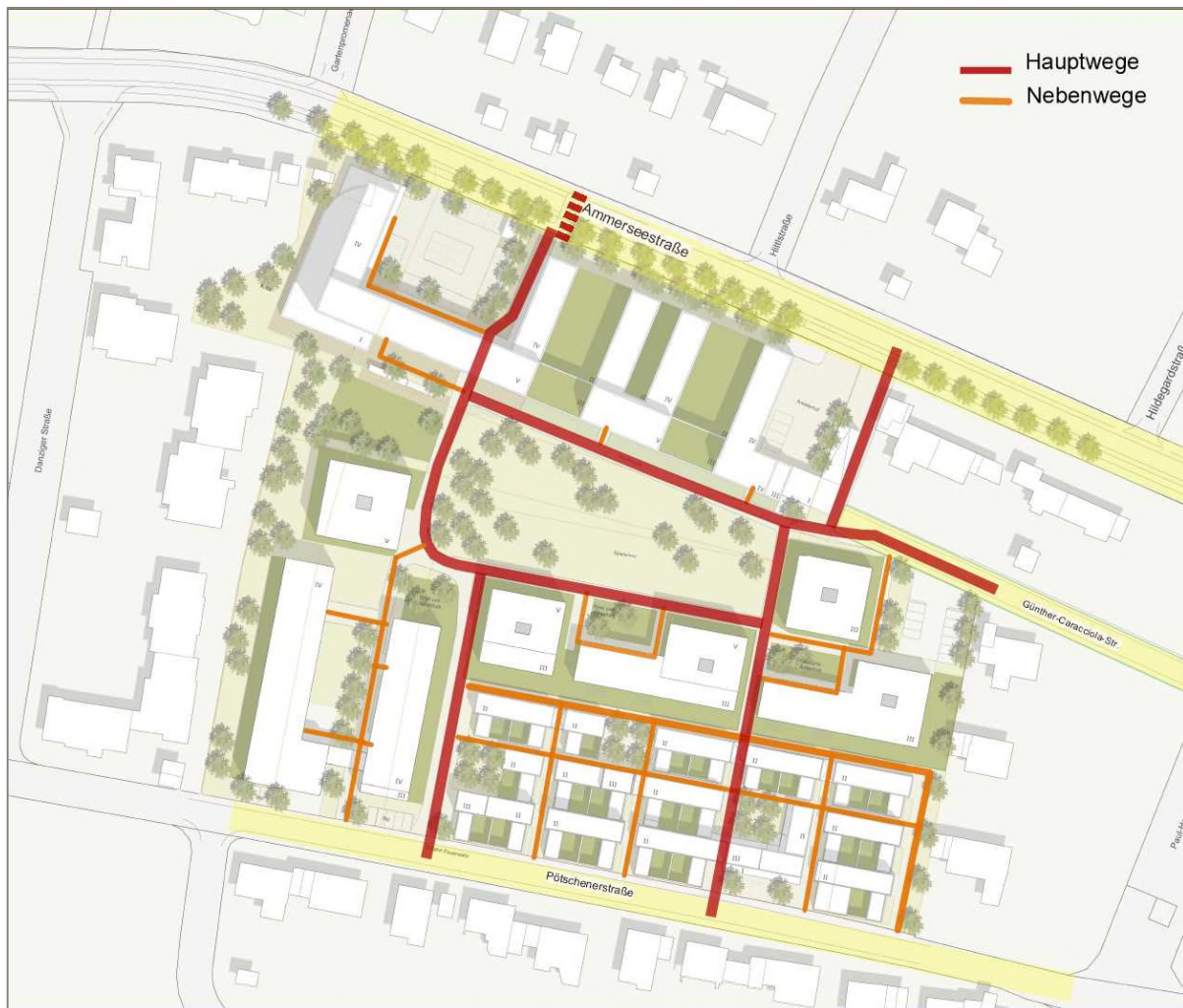


Abb. 18: Durchwegung für Fußgänger (Hauptwege in dunklem, Nebenwege in hellem Farbton)

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 Supermarkts) 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).

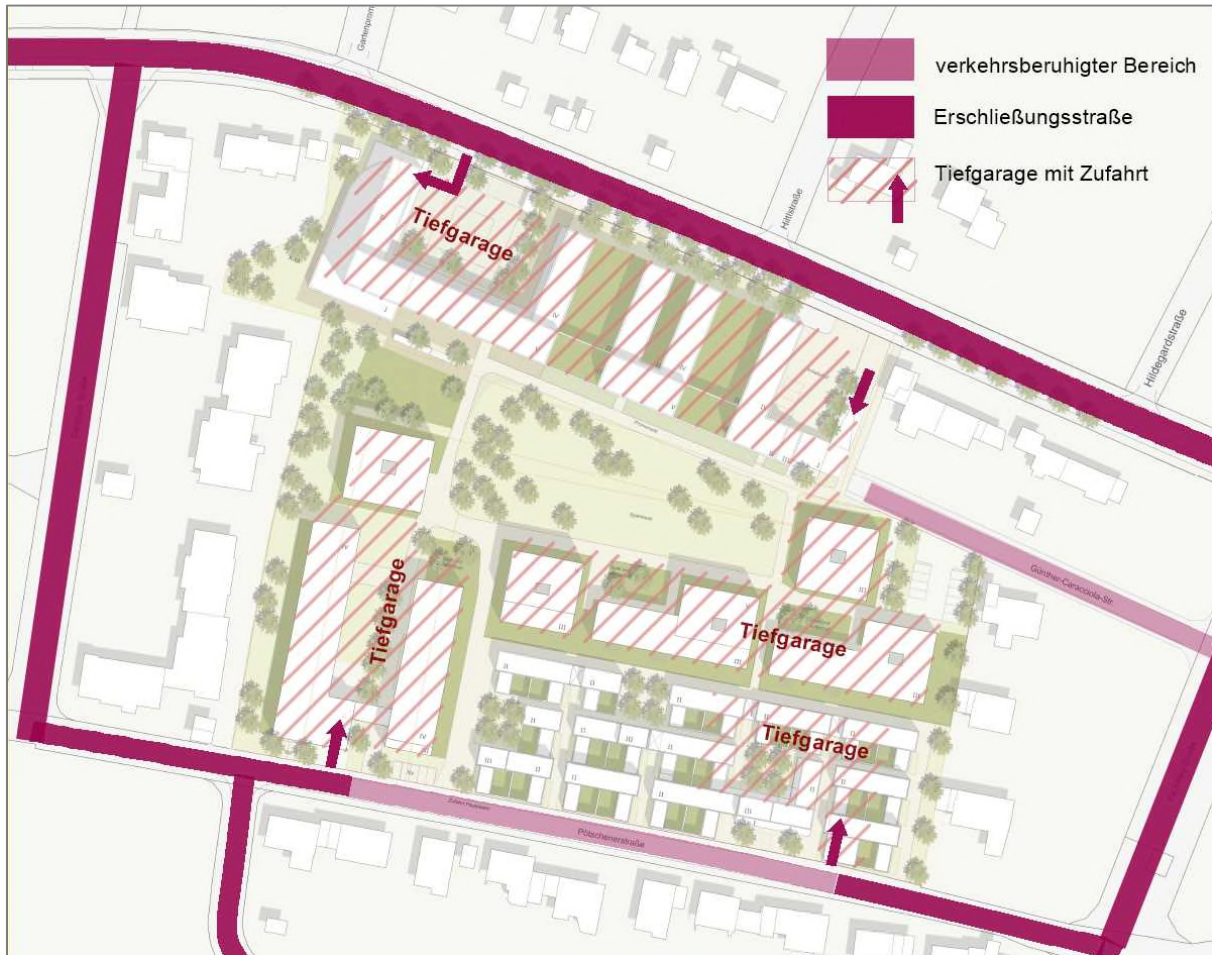


Abb. 19: Kfz-Erschließung

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 Fahrradstellplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 in Form eines Fahrradkellers angeboten, der vom Anger aus über eine großzügige Rampe angedient wird.

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

Oberirdisch werden Fahrradstellplätze 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 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 den Bebauungsplan 190 wie folgt festgelegt:

1,0 St/WE (freifinanzierte 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.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für sonstige Nutzungen wird im Bebauungsplan bestimmt, sie richtet sich nach der gemeindlichen Satzung.

Stellplatzschlüssel Fahrräder:

Die Berechnung der Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze 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 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 die Bebauungspläne 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) Selbstverpflichtung, Teil Nord: Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München. Bei diesen Standards sind nicht nur Energieverbrauch, sondern auch weitere Ökologie- und Nachhaltigkeitsaspekte einbezogen. D.h. bei der baulichen Umsetzung geht es auch um Aspekte wie die Baustoffwahl, Wohngesundheits, Langlebigkeit u.ä.
- 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. durch 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. 190:

Der Bebauungsplan Nr. 190 wird als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Über die enthaltenen Festsetzungen werden wesentliche städtebauliche Festlegungen für den Geltungsbereich bestimmt. Details sind über den Vorhabensplan und den Durchführungsvertrag (VEP), der vom Vorhabensträger erstellt wird, gesichert.

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 als 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 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 Plans Nr. 190 umfasst den nördlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 100, in dem hier Gewerbe vorgesehen war.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 190 umfasst die im Konzept nördlich des Angers vorgesehene Bebauung (Sondergebiet), die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentliche Grünfläche (Anger) sowie die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Ammerseestraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs richtet sich auch nach den derzeit gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen, daher liegt die zentrale Grünfläche und öffentliche Durchwegung teilweise im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 189 und teilweise im Geltungsbereich 190. Die Aufteilung in die 2 Teile entsprechend der jetzigen Eigentumsverhältnisse ermöglicht die separate Durchführung dieses B-Plan Nr. 190 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Damit die Eigenständigkeit der Bebauungspläne unabhängig voneinander gewährleistet ist überschneiden sich die Umgriffe der beiden Bebauungspläne in einem kleinen Teil im Süd-Osten des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 190 zur Günther-Carraciola-Str. hin.

6.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher, maximal zulässiger Wandhöhen.

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

6.1.3 Abgrenzung der zulässigen Art der Nutzung

Es werden Teilbereiche festgelegt, z.B. Teilbereich SO1. Dies dient dazu, für diese Teilbereiche separate geschossweise Nutzungszuweisungen treffen zu können.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebiets sind den Zielen entsprechend Wohnen, Gemeinbedarf z.B. Kinderbetreuungseinrichtung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ABZ-Anlagen besonderer Zwecke), Büro, Verwaltung, Coworking sowie Lebensmittel- Vollsortimenter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche sowie ein Café und Flächen für das Mobilitätskonzept zulässig. Ziel ist es, auf Dauer eine Mischnutzung für diesen Bereich zu generieren. Die zugelassenen Nutzungen gehen über die im Vorhabensplan dargestellten Nutzungen hinaus, um einen Planungsspielraum zu geben und entsprechend künftigen Entwicklungen auch mit Nutzungsänderungen reagieren zu können.

Über einzelne Teilbereiche (siehe 6.1.3) wird die zulässige Art der Nutzung geschossweise festgesetzt. So soll dort, wo es der städtebaulichen Konzeption widerspricht, Wohnnutzung ausgeschlossen werden. In diesen Bereichen, die sich vor allem um den Quartiersvorplatz herum befinden, soll dauerhaft eine Nutzung mit möglichst öffentlichem Charakter gesichert werden. Dies gilt auch für die zum Anger gerichteten Nutzungen den Mehrzweckraum mit Freibereich, das Café mit Freibereich, und den Eingangsbereich des Kindergartens. Dieser Bereich dient v.a. der Begegnung und dem Aufenthalt. Diese Funktionen bedürfen eines öffentlichen bzw. halböffentlichen Charakters mit entsprechender Frequentierung. Private Wohn- sowie Terrassen- oder Gartenbereiche würden dem an dieser Stelle widersprechen.

Daher werden im SO1 die geplanten Nicht-Wohnnutzgen, also die gewünschten gemischten Nutzungen, gebündelt und Wohnnutzungen ausgeschlossen. Im SO2 ist der zur Ammerseestraße hin orientierte, großflächige Lebensmittelvollsortimenter verortet worden, eine Wohnnutzung soll hier nur in den darüberliegenden Ebenen zulässig sein. Im SO3 soll die Wohnnutzung, die sich auch im Süden an den Anger anschließt, gestärkt werden. Im Erdgeschoss dieses Bereichs (SO3) sind auch andere Nutzungen wie z.B. die Station eines ambulanten Pflegedienstes oder ähnliche, mit dem Wohnen verknüpfte Nutzungen denkbar.

6.2.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen werden gem. § 14 Abs. 1a Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Hiermit wird der Funktion des Gesamtquartiers und der angrenzenden Bereiche als Wohngebiet im Sinne der Erhaltung des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes Rechnung getragen. Aufgrund der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Gauting Baugebiete bestehen, in denen 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.

Die Geschossflächen haben zwar eine wichtige Rolle bei der Verteilung der anteiligen Fläche für die einzelnen Nutzungen, diese werden jedoch Grundlage des VEPs sein und somit dort abgebildet sein (flächenhaft im Vorhabensplan und anhand konkreter Werte im Durchführungsvertrag).

6.3.1 Grundflächen

Die zulässige Grundfläche wird für den gesamten Geltungsbereich durch einen absoluten Wert festgesetzt.

Der Wert ist etwas größer als die Fläche der Baugrenze, da geplante Kellerräume, Kellerzugänge sowie Freiflächen des Cafés und des Mehrzweckraums auch außerhalb der Baugrenze zugelassen sind.

Für die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird ebenfalls ein absoluter Wert festgesetzt.

Bei der Berechnung der Überschreitung wurden entsprechend der Planung alle durch Nebenanlagen über- oder unterbauten Flächen sowie alle befestigten Flächen, wie bspw. Wege, Aufenthaltsbereiche, Spielanlagen und Fallschutzbereiche für Spielgeräte entsprechend dem VEP berücksichtigt.

Der Wert dieses Summenmaßes geht aus der zukünftigen Nutzungsdichte hervor, die sich aus dem städtebaulichen Konzept in flächensparender Bauweise 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 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 einhergehen, wird daher für vertretbar gehalten.

Der Wert für die Grundflächen von Hauptanlagen zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten (Summenmaß aller baulichen Anlagen) entspricht einem bebauten Anteil des künftigen Baugrundstückes von ca. 85 %. und liegt damit knapp 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.

6.3.2 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 dem Konzept.

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe dient die festgesetzte Höhenlage in Meter ü. 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 m ü. NHN ist eine exakt messbare Höhe („absolute Begrenzung nach oben“) bestimmt, die nicht abhängt vom bestehenden oder künftigen Gelände.

Das Gelände im Gesamtquartier weist leichte, kleinteilige Geländebewegungen (Mulden, kleine Erhöhungen) auf. Das künftige Gelände wird gegenüber dem bestehenden ausgeglichen und damit in Teilen um bis zu ca. 1 m 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.

Für den nördlichen Geltungsbereich wird ein einheitlicher Bezugspunkt festgesetzt.

Die zulässigen Wandhöhen dürfen mit filigranen Absturzsicherungen um 1,1 m überschritten werden. Unter diese Absturzsicherungen fallen bspw. auch nötige Geländer im Bereich der Laubengänge. Absturzsicherungen im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung dürfen 1,4 m hoch sein, daher darf die zulässige Überschreitung der Wandhöhe durch Absturzsicherungen hier dementsprechend darüber hinaus um 0,3m überschritten werden. Die Abstandsflächen müssen davon unabhängig eingehalten werden. Für die Gebäudetechnik ist ein Dachaufbau nötig, dieser wird im Bebauungsplan zugelassen, die genaue Lage wird (auch im Hinblick auf die Immissionen) im VEP exakt bestimmt.

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 Höhenbezugspunkts 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.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Baugrenzen

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert das städtebauliche Konzept mit der geplanten Gebäudestellung, in Teilen auch mit der Gebäudegliederung (Vor- und Rücksprünge). Die Baugrenzen lassen in Teilen einen knappen Spielraum zur genauen Situierung des Baukörpers zu. Balkone und Terrassen müssen im Bauraum liegen.

Entsprechend dem VEP wird ein Bereich außerhalb der Baugrenze festgesetzt, in welchem Kellerräume liegen dürfen. Auch die Freibereiche des Mehrzweckraums und des Cafés dürfen, wie im VEP dargestellt, außerhalb der Baugrenzen liegen.

6.4.2 Durchgänge

In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich ist im Erdgeschoss ein Durchgang mit einer Breite von mind. 4,80 m durch das Gebäude herzustellen, um einerseits eine Durchwegung in Nord-Südrichtung innerhalb des Quartiers zu ermöglichen und andererseits die wichtigen Freiräume mit angegliederten Nutzungen, den Quartiersvorplatz mit dem Anger zu verknüpfen.

6.5 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen werden für diesen Geltungsbereich über den Bebauungsplan geregelt. Sie entspricht den Anforderungen an Abstandsflächen im Gemeindegebiet (gemeindliche Satzung) für Wohn- sowie Mischgebiete und wird auf dieses Gebiet übertragen. Der Geltungsbereich liegt in einer bereits bebauten Umgebung mit kleinteiliger Bebauung (überwiegend Wohnen). Das neue Quartier weist eine sich von der Umgebung unterscheidende städtebauliche Struktur auf. Auch wenn das Quartier in sich großmaßstäblicher geplant ist und sich damit von der Umgebung unterscheidet, wird es als wichtig angesehen die Abstände zu der Umgebungsbebauung entsprechend den hier geltenden Abständen zu regeln.

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 sowie die öffentliche Verkehrsfläche im nördlichen Anschluss an die geplante Bebauung, die Staatsstraße Ammerseestraße. Hier liegen notwendige Sichtflächen zur Einfahrt in die Ammerseestraße als Staatsstraße. Auf Grund deren Lage, die sich ausschließlich in den öffentlichen Flächen befindet, werden die Sichtdreiecke als Hinweise dargestellt. Eine Freihaltung von Sichthindernissen liegt damit in der öffentlichen Hand.

6.6.2 Geh- und Fahrrecht

Um zusätzlich eine städtebaulich wichtige Durchwegung des Quartiers für die Öffentlichkeit zu sichern, wird in Nord-Süd Richtung (von der Ammerseestraße bis zum Anger) eine mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des „Angergrundstückes“ FINr. 452 zu belastende Fläche festgesetzt.

6.6.3 Geh/Fahr- und Unterbauungsrecht

Am westlichen Ende der Günther-Caracciola-Straße ist eine Fortsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Westen als Zugang zur öffentlichen Fläche und zur Sicherung der Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen zwingend erforderlich. Gleichzeitig soll die Tiefgarage für die südliche Bebauung (Bebauungsplan Nr. 189) an die Ammerseestraße angebunden und nicht über die Günther-Cariacciola-Straße erschlossen werden. Damit ist eine Überkreuzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten unterirdischen Zufahrt zur Tiefgarage gegeben. Um die Zufahrt zur Tiefgarage zu sichern, wird eine Fläche mit einem „Geh/Fahr- und Unterbauungsrecht“ zu Gunsten der Flurnr.454/1 eingetragen.

6.6.4 Zufahrten

Im Hinblick auf die geplante Verkehrsführung und den Immissionsschutz wird die Lage der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück im Geltungsbereich bestimmt und damit begrenzt. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird dargestellt und deren Auswirkungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens durch Müller BBM (Stand 14.11.2024) untersucht.

6.7 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt zu Gunsten einer hohen Freiraumqualität in Tiefgaragen. Daher wird auch die Anzahl der oberirdisch maximal zulässigen Stellplätze begrenzt. Tiefgaragen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Die Grundflächen gemäß 3.1 sind hierbei einzuhalten.

Um die städtebaulichen Qualitäten zu sichern, wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie der Nebengebäude festgesetzt. Oberirdische Garagen werden ausgeschlossen, da die Parkierung in Tiefgaragen erfolgt und der Freiraum möglichst freigehalten werden soll.

Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze für die Wohnnutzung wurde im Rahmen des Mobilitätskonzeptes (siehe oben) ermittelt und ein entsprechender Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Der Stellplatzschlüssel wurde differenziert: Bei freifinanzierten Wohnungen 1,0 (1 Stellplatz pro Wohneinheit), bei gefördertem Wohnraum 0,8 (0,8 Stellplatz pro 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 sind zusätzliche Aspekte bei der Festlegung des Schlüssels.

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

Im Zuge der Vorplanungen zum Quartier und zum Vorhaben selbst wurden für die Anzahl und die Beschaffenheit von Stellplätzen spezifische Ziele und Parameter entwickelt. Diese sind mit den übergeordneten Zielen für das Quartier und mit bestimmten Elementen (wie z.B. dem Mobilitätskonzept) verknüpft und in der baulichen Planung (VEP) umgesetzt. Somit ist das Mobilitätskonzept Bestandteil der Planung und Voraussetzung für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels, es soll v.a. durch vertragliche Verpflichtungen im VEP gesichert und umgesetzt werden.

Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze für die Wohnnutzung 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 St 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.

Bestandteil des Mobilitätskonzepts ist es, den Radverkehr zu fördern, daher wurden weitergehende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze sowie zur Rampenbeschaffenheit getroffen. Diese sollen die Qualität dieser sowie die Nutzerfreundlichkeit sichern.

Das Planungskonzept sieht vor, dass die Fahrradstellplätze in einer Fahrradtiefgarage untergebracht werden, vor den Eingängen sollen jeweils offene Fahrradabstellplätze für Besucher angeordnet werden.

Die Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 29.02.2024 findet daher für diesen Bebauungsplan keine Anwendung. Die Richtzahlen nach Festsetzung 7.6.1 zur Ermittlung von KFZ- sowie Fahrradstellplätzen der sonstigen Nutzungen entsprechen aber der gemeindlichen Satzung. Besucherstellplätze werden über die Festsetzungen genau definiert, wichtig ist hier, das Ziel Stellplätze für Besucher aller Nutzungen als solche gut erkenntlich und zugänglich dauerhaft bereitzustellen.

6.8 Nebenanlagen

Auf Grund der kompakt angeordneten und flächensparenden Bebauung gilt es, Qualitäten im Freiraum zu stärken. Daher soll der Freiraum möglichst wenig durch zusätzliche Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Überdachte Nebenanlagen bzw. Nebenanlagen, von welchen die Wirkung eines Gebäudes ausgeht, sind daher in ihrer Lage entweder lagegenau oder im Bereich einer Fläche (Quartiersvorplatz) bestimmt.

Die zulässige Nebenanlage am Quartiersvorplatz soll der Unterbringung von Einkaufswägen dienen und umfasst daher eine maximale Größe von 16 qm.

Auch in bestimmten Grünflächen sind gewisse Nebenanlagen entsprechend der Festsetzungen zulässig.

Die südlich der Bebauung verortete Nebenanlage soll einer überdachten Rampe zum Fahrradkeller dienen. Diese untergliedert die Freibereiche des Cafés und des Kinderspiels. Um für die genaue Ausgestaltung etwas Spielraum zu geben, ist der Bereich etwas größer gefasst als die Rampe selbst sein wird.

Nord-Westlich der Bebauung grenzt eine Fläche für Nebenanlagen an, in welcher ein Müllraum realisiert werden kann.

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 und -gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Flachdächern vor. Das Quartier soll als Einheit mit eigener Identität wahrnehmbar sein. Unterschiedliche Dachformen würden diesem Ziel entgegenstehen. Andere Dachformen bzw. eine Mischung aus Dachformen kann man sich daher für dieses Quartier nicht vorstellen.

6.9.2 Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen müssen die Flachdächer begrünt werden. Dies dient der Reduzierung der Aufheizung im Sommer, der 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. Auch Intensivbegrünungen mit noch höherem Substrat sind zulässig und geplant. 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 Solarpaneelen auf einem Dach mit Kiesdeckung ohne Bepflanzung wird hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz als nicht weitreichend genug erachtet.

6.9.3 Dachterrassen /Technische Aufbauten

Auf den Flachdächern sind Dachterrassen in gewissem Umfang zulässig. Damit können den Wohnungen, deren Fußbodenebene auf Höhe der angrenzenden Flachdächer liegen, private Freibereiche zugeordnet werden. Das Konzept sieht auch für die Kinderbetreuungseinrichtung im ersten Obergeschoss eine Nutzung der Dachfläche als zugehörigen Freiraum vor. Entsprechend des Konzepts wird es zudem auf dem Supermarktdach eine Erschließungsfläche (Zuwege/Stege zu den Wohnungen) sowie Bereiche mit technischen Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen, geben.

Diese Flächen werden in ihrer Größe, entsprechend dem vorgelegten baulichen Konzept begrenzt, damit gewährleistet ist, dass dauerhaft ein Großteil der zukünftigen Dachflächen begrünt wird. Damit sollen die im baulichen Konzept vorgelegten Terrassen, Erschließungsbereiche und technische Anlagen umsetzbar sein aber gleichzeitig das Ziel verfolgt werden möglichst viel Dachfläche zu begrünen.

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. 1 m begrenzt. Die Anlagen müssen allseitig um 1 m von der Außenfläche der Außenwand 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, Leuchten, Nebengebäude 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 offenbleiben 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. Da die verfügbaren Freiflächen begrenzt sind, müssen im Rahmen der Abwägung verschiedener Belange Schwerpunkte gesetzt werden.

Ein weiteres, wesentliches Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, in den verschiedenen planerischen Bereichen jeweils ökologische Aspekte zu berücksichtigen und deren Umsetzung zu sichern. Hier sind auf der Bebauungsplanebene insbesondere ausreichende Baumpflanzungen mit klimagerechten Arten, eine Minimierung der befestigten Flächen oder eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen.

Die Freiflächen im Geltungsbereich werden in unterschiedliche Kategorien unterteilt, die sich aus der Funktion der Flächen ableiten. Damit werden das freiraumplanerische Konzept mit einer Zonierung der öffentlichen und privaten Flächen gesichert und Ziele wie die Schaffung von attraktiven Begegnungsflächen aber auch privaten Rückzugsmöglichkeiten verfolgt.

Innerhalb dieser einzelnen Kategorien (wie z.B. die „Gartenbereiche“ oder die „Vorzone(n)“) wird bewusst Spielraum für die spätere, konkrete Ausgestaltung, also z.B. die Lage von einzelnen Elementen oder Pflanzflächen gelassen.

Für manche Freiflächen wird ein Mindestanteil an zu begrünender Fläche festgesetzt (siehe Festsetzung 10.9, 10.13, 10.15 und 10.16) um eine ausreichende Begrünung der einzelnen Flächen zu gewähren. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Flächengrößen der entsprechenden Grünflächen im Folgenden dargestellt, auf welche sich der Mindestanteil bezieht.



Abb. 20: Größe der Grünflächen zur Berechnung des Mindestanteils an Begrünung

6.10.1 Baumpflanzungen

Für eine hohe Wohnqualität, die Einbindung in das Ortsbild und aus Gründen des Klimaschutzes werden zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Für den Geltungsbereich wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Bäume eine Anzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Für einzelne Bäume gilt eine Standortbindung (Festsetzung 10.1.), die anderen Bäume (Festsetzung 10.2) müssen der Anzahl entsprechend gepflanzt werden, der Standort der einzelnen Bäume kann aber gemäß der späteren Freiraumplanung frei auf der entsprechenden Grünfläche (zu begrünende Fläche und öffntl. Grünfläche) gewählt werden.

An den Standort gebunden sind vor allem die Bäume entlang der Ammerseestraße, am Quartiersvorplatz sowie die Bäume südlich des Freibereichs des Mehrzweckraums. Auch östlich des Ladehofs sind Bäume standortgebunden festgesetzt. Ziel ist es, dass die räumliche Wirkung des Ladehofs hier durch die Grünkörper gegliedert wird.

Die zu pflanzenden Bäume müssen der in Festsetzung 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.

Von Anfang an ist eine Eingrünung in ausreichender Qualität bei der Pflanzung zu sichern, daher werden entsprechende Vorgaben festgesetzt.

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. Sollten gestalterische oder funktionale Gründe es erforderlich machen, können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden. Ausnahmsweise können die Pflanzflächen auch unterschritten werden, wenn ein ausreichend großer, durchwurzelbarer Raum, z.B. durch Wurzelkammersysteme nachgewiesen wird.

Um sicherzustellen, dass die gewünschte Mischung aus Bäumen 1. und 2. Ordnung im Quartier umgesetzt wird, wird ein Mindestanteil an zu pflanzenden Bäumen 1. Ordnung festgesetzt.

6.10.2 Quartiersvorplatz

Der Quartiersvorplatz ist als Entrée in das zukünftige Quartier zu verstehen. Er bedient viele Funktionen. Er beherbergt die Zufahrt zur Tiefgarage, oberirdische Stellplätze (KFZ - sowie Fahrrad), Zugänge zu verschiedenen Nutzungen mit deren Eingangsbereichen sowie eine Fußwegeverbindung von Nord nach Süd (Ammerseestraße zum Anger). Gleichzeitig wird großer Wert daraufgelegt, dass dieser Platz verschiedene Grünelemente erhält. Nach der Planung ist deshalb vorgesehen, dass an den Fassaden zum Quartiersplatz Fassadenbegrünung den Platz fasst und geplante Grünelemente, wie Baumpflanzungen und bspw. wasserdurchlässige Beläge, den Platz gliedern.

Da der Quartiersvorplatz gleichzeitig den Vorbereich für den Einzelhandel darstellt, wird in dieser Fläche ein Nebengebäude zugelassen, welches der Unterbringung von Einkaufswägen dient.

Um die oben aufgezeigte Begrünung zu sichern, wird neben den Baumstandorten auch ein Mindestanteil an Begrünung für den Quartiersvorplatz vorgeschrieben.

6.10.3 Vorplatz Café

Die Cafénutzung ist im Quartierszusammenhang vor allem auch als kommunikative, vernetzende Nutzung zu sehen. Daher ist die Lage des dazugehörigen Freiraums direkt angrenzend an die Nord-Süd verlaufende Fußwegeverbindung und gegenüber dem Mehrzweckraum von großer Wichtigkeit. Über die Festlegung dieser Fläche soll dauerhaft gesichert werden, dass ein solcher Freibereich an dieser Stelle im Quartier liegen wird.

Auf Ebene des Bebauungsplans soll vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher Belange klargestellt werden, welche Nutzungszeit des Freibereichs möglich ist, daher wird diese auf die Tageszeit 6 - 22h festgesetzt. Unabhängig davon können nutzungsbedingte immissionsschutzrechtliche Auflagen an die jeweils ausgeübte Nutzung gestellt werden. Für die im VEP dargestellten Nutzungen wurde dies im Rahmen des Immissionsgutachtens berücksichtigt.

6.10.4 Vorplatz Mehrzweckraum

Auch der zum geplanten Mehrzweckraum gehörige Freibereich dient als Ort der Kommunikation und Begegnung für Menschen im Quartier. Auch hier ist es Ziel, die vorgegebene Lage direkt an der Fußwegeverbindung und am Anger, wie bei dem westlichen liegenden Freibereich (Café), dauerhaft zu sichern.

Auch hier soll auf Ebene des Bebauungsplans vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher Belange klargestellt werden, welche Nutzungszeit des Freibereichs möglich ist, daher wird diese auf die Tageszeit 6 - 22h festgesetzt. Unabhängig davon können nutzungsbedingte immissionsschutzrechtliche Auflagen an die jeweils ausgeübte Nutzung gestellt werden. Für die im VEP dargestellten Nutzungen, wurde dies im Rahmen des Immissionsgutachtens berücksichtigt.

6.10.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftlicher Aufenthalt / Parkanlage“

Die Grünfläche (Anger) wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich verbindet die Bebauung des nördlichen und des südlichen Teils des Quartiers. Um die Fläche als gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich nutzen zu können, sind einzelne, zweckentsprechende Einbauten (Fußwege, Aufenthaltsbereiche) zulässig. Einfriedungen, Sichtschutzzäune (o.ä.) und lineare Pflanzstrukturen sind nicht zulässig, da die Fläche zugänglich und offen gestaltet werden soll. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen einer späteren Freianlagenplanung von Seiten der Gemeinde festgelegt.

6.10.6 Zu begrünende Fläche

Diese Flächen werden als zu begrünende Flächen festgesetzt. Sie dient im hohen Maße einer wirkungsvollen Ergänzung der Bebauung durch Pflanzungen. Entsprechend der Planung dient diese Grünfläche vor allem der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung und der Umsetzung eines wohnungsnahen Spiels für die Kinder. Daher sind in diesen Flächen neben Begrünung auch Spielelemente, eine Spielgerätehütte, Aufenthaltsflächen und Wege zulässig.

6.10.7 Spielanlage

Westlich der öffentlichen Grünfläche ist ein Bereich für das wohnungsnahes Spiel geplant, daher ist hier überlagernd zur begrünenden Fläche der Spielbereich verortet. Die Bereiche des wohnungsnahen Spiels sollen sich entsprechend des Gesamtkonzepts auf den Anger ausrichten und eine Verknüpfung der öffentlichen und privaten Freiflächennutzungen herstellen..

6.10.8 Vorzone

In diesem Bereich entlang der Ammerseestraße wird eine intensive Begrünung der Flächen festgelegt. Diese wirkt in den Straßenraum hinein und bildet gleichzeitig eine ruhige Vorzone entlang der Fassaden zur Straße hin. Hier sind Bäume verpflichtend in Anzahl und Lage festgesetzt, um die Wirkung des großen Baukörpers entlang der Straße zu untergliedern. In dieser Zone ist ein Buswartehaus zulässig.

6.10.9 Gartenbereiche

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen als private Gartenbereiche, welche den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind.

Da die innerquartierliche Begrünung als Gegenpol zur dichten Bebauung von großer Wichtigkeit ist wird für die Freiflächen nach Festsetzungen 10.9, 10.13, 10.15 und 10.16 jeweils ein Mindestanteil an Begrünung festgesetzt.

Im Geltungsbereich müssen befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden, der Ladehof des Lebensmittel- Vollsortimenters ist hiervon ausgenommen. 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.

Tiefgaragen müssen um 60 cm abgesenkt sein und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Die Überdeckung bzw. die Substratschicht dienen neben der Möglichkeit zur Begrünung auch der Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Die im städtebaulichen Konzept enthaltene Fassadenbegrünung soll vor allem zum Quartierseingang (Quartiersvorplatz) sowie zum öffentlichen Straßenraum, der Ammerseestraße, dauerhaft gesichert werden. Daher wird für die Fassaden nach Norden (zur Ammerseestraße einschließlich der Fassaden zum Quartiersvorplatz) ein Mindestanteil an

Fassadenbegrünung festgelegt. Mit diesem Mindestanteil ist ein Teil der Fassade bestimmt, der von Begrünung im ausgewachsenen Zustand bedeckt sein muss.

6.11 Einfriedungen

Je nach Erforderlichkeit werden Einfriedungen und Zäune der Eigenschaft der einzelnen Grünflächen entsprechend festgesetzt und in ihrer Höhe begrenzt.

Bei den privaten Gartenbereichen, welche den Erdgeschosswohnungen direkt zugeordnet sind und begrünt werden (Pflanzbindungen) wird festgesetzt, dass sie eingefriedet werden dürfen, jedoch soll hier lediglich eine Zonierung von privaten Flächen zu öffentlich zugänglichen Flächen erreicht werden, aber keine dominante Abschottung ohne jegliche Blickbeziehungen. Aus diesem Grund wird die Höhe der Einfriedungen und Zäune sowie der Hecken hier beschränkt und ein hoher Öffnungsanteil für die Zäune festgesetzt.

Aus Hygiene- und Sicherheitsgründen ist für Einzäunungen von Kinderspielanlagen eine Höhe von 1m und für Kinderbetreuungseinrichtungen eine Höhe von 1,4m zulässig.

Vor dem Hintergrund, dass das Quartier als Ganzes zugänglich und durchlässig geplant wurde, sind Einfriedungen, Zäune und Hecken außerhalb der bestimmten Bereiche nicht zulässig.

6.12 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen

Es sind keine großen Veränderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenmodellierungen im Quartier beabsichtigt, daher werden diese als unzulässig festgesetzt. Abweichungen werden bezüglich der Geländeanpassung an die Höhenbezugspunkte und im Bereich von Baumpflanzungen 1. Ordnung, zur Anlage von Retentionsmulden sowie zur Freiflächengestaltung von Außenspielflächen formuliert.

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 oder zur Anlage von Retentionsmulden angepasst werden.

Das Gelände im Quartier steigt nach Süden und Osten um ca. 1,5m 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.

6.13 Immissionsschutz

Zu den einzelnen relevanten Bereichen liegt ein schalltechnisches Gutachten von Müller BBM vom 09.01.2025 vor. 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 im Gutachten folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung empfohlen. Es werden Fassadenbereiche bestimmt (s Abb. unten), an welchen aufgrund von Beurteilungspegeln von > 45 dB (A) schalldämmende Lüftungseinrichtungen zur Belüftung für zum Schlafen geeignete Aufenthaltsräume, erforderlich sind. In der Planzeichnung wird der Bereich, in welchem die in Abb. 21 markierten Fassaden des Vorhabens liegen, abstrahiert mit der Schraffur gemäß Festsetzung 13.2 dargestellt. Des Weiteren werden Schalleistungspegel für Luftwärmepumpen auf Gebäudedächern entsprechend der vorgelegten Planung beschränkt und

Maßnahmen zur schallschutztechnischen Optimierung der Tiefgaragenrampen aufgezeigt, wie 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.

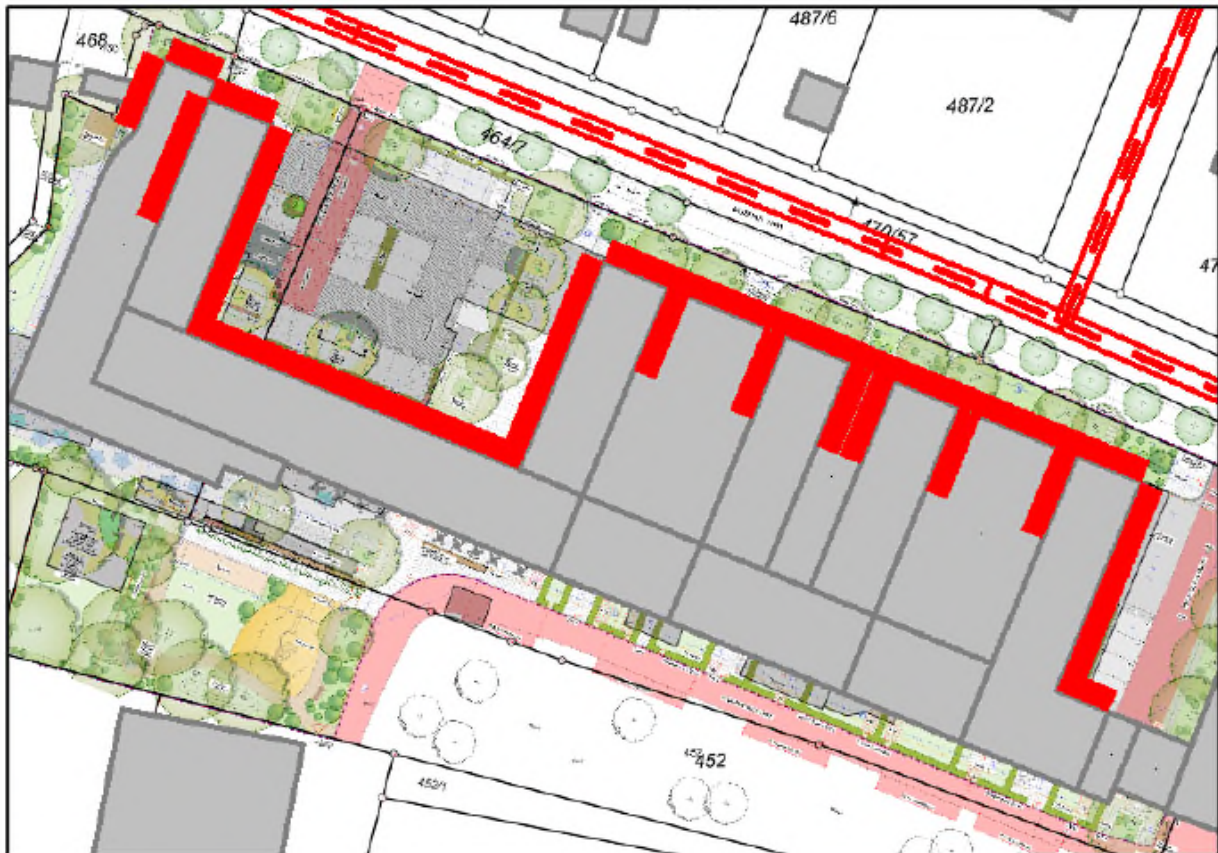


Abb. 21: Fassadenbereiche mit einem Beurteilungspegel < 45 dB (A) übernommen aus Schallgutachten vom 09.01.2025 von Müller-BBM

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Beseitigung des Niederschlagswassers (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über die Versickerung auf den privaten Flächen erfolgen. Hierzu wurde eine Bodenuntersuchung zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt (GHB Consult, 17.03.2020, AZ 200201-1). An 4 Stellen des gesamten geplanten Quartiers bzw. an einer Stelle im Geltungsbereich des B-Plans Nr.190 wurden Sickertests durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung in dem angetroffenen Kies-Sand-Gemisch aufgrund der festgestellten Wasserdurchlässigkeitswerte im Rahmen der geltenden Richtwerte sehr gut möglich ist.

Für den Bebauungsplan 190 werden die für eine Versickerung nötigen Flächen im Vorhaben -und Erschließungsplan dargestellt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers und zur Bemessung der hierfür erforderlichen Flächen wurde für den Bebauungsplan 189 ein übergeordnetes Konzept erstellt (Janowski Ingenieure, 12.03.2024). Zur Versickerung werden Rigolen- oder Schachtanlagen vorgeschlagen und bemessen. Ergänzend ist die Anlage von Retentionsdächern zur Minimierung der zu versickernden Wassermengen und damit der erforderlichen Anlagen zur Versickerung dargelegt.

Eine Beseitigung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf der öffentlichen Grünfläche (Anger) 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 Feuerwehruzufahrten innerhalb der privaten Grundstücke entsprechend der Genehmigungsplanungen verlaufen. Deren genaue Lage und Ausformung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgelegt. Auf Grund der bis zu fünfgeschossigen Gebäude sind ggf. Flächen für Drehleitern mit den entsprechenden Schwenkbereichen zu berücksichtigen.

Im Bereich des BP 190 wird eine mögliche Wendemöglichkeit für die Feuerwehr dargestellt, die hergestellt werden kann, falls nötig, für den Fall, dass der BP 189 später umgesetzt wird.

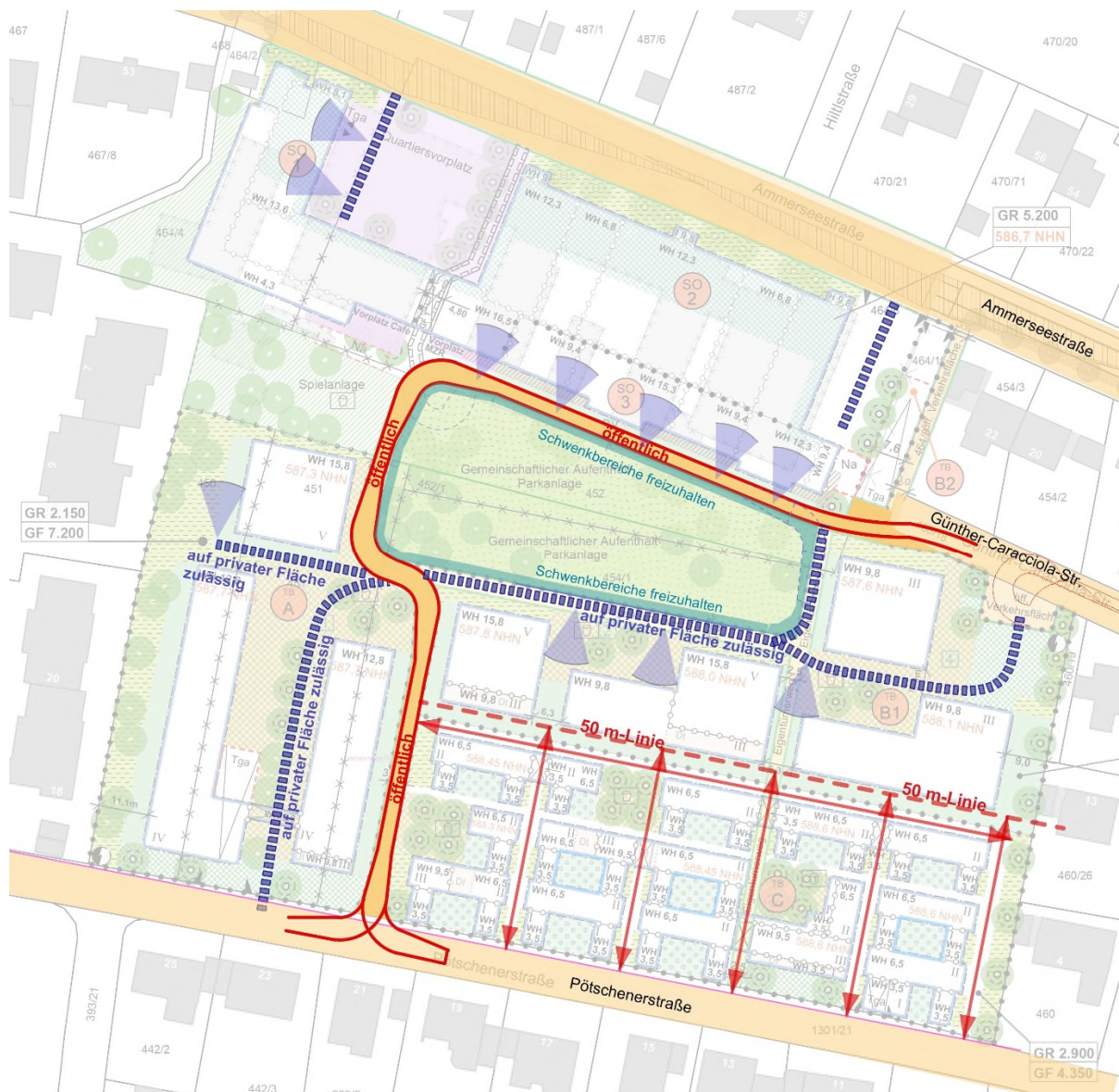


Abb. 21: Prinzipskizze zum übergeordneten Brandschutz

7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die bestehenden Straßen. Auf den privaten Baugrundstücken müssen straßennah Flächen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abhottag 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 Geschossfläche bildet. Derzeit ist folgende Neuaufteilung geplant:

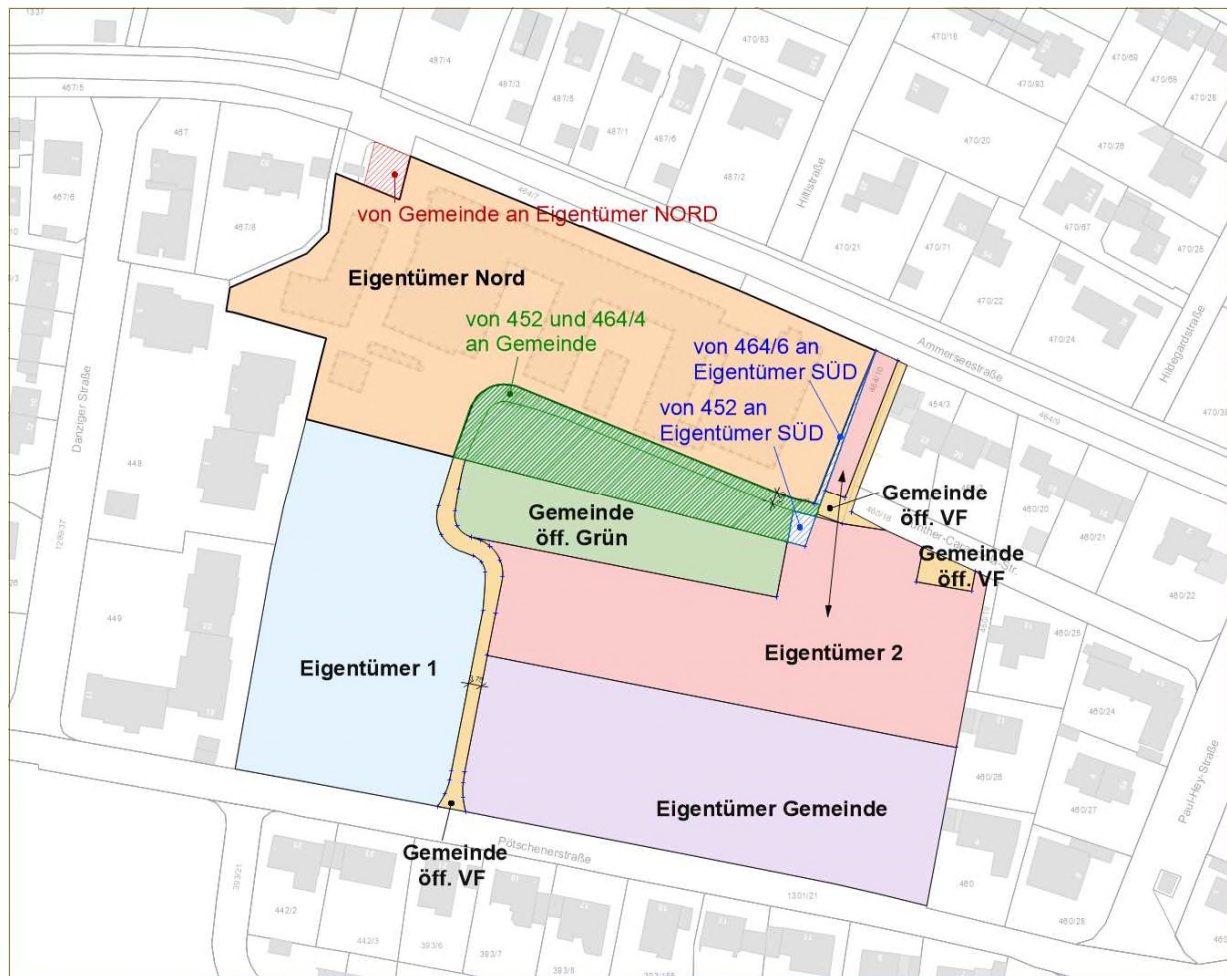


Abb. 22: Neuaufteilung der Grundstücke (geplante Umlegung im Bereich B-Plan Nr. 189 und gegenseitige Grundstücksverkäufe im Bereich B-Plan Nr. 190)

9 Verfahren

Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Damit wird sichergestellt, dass die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung, der Kinderbetreuungseinrichtung sowie der Gemeinschaftsflächen erfolgt. Im VEP werden darüber hinaus genauere Bestimmungen zu den Flächen der jeweiligen Nutzungen, der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes, dem Energieeffizienzstandard, einer nachhaltigen Bauweise, der Energieversorgung und Energiegewinnung, der Barrierefreiheit, der Durchwegung sowie der architektonischen Gestaltung u.ä. vertraglich gesichert.

Die Frist zur Durchführung des Projekts nach § 12 Abs. 1 BauGB wird im weiteren Verfahren noch bestimmt.

Es wird Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die bauliche Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere der Neuordnung der 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.

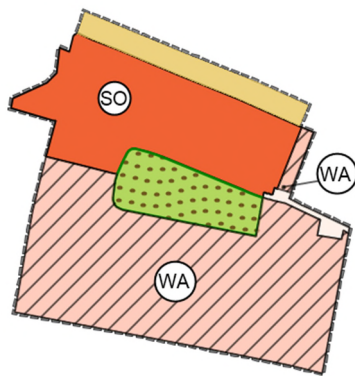
Die Bebauungsplanänderung wird daher als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche (GR (1)) der baulichen Anlagen für die beiden Bebauungspläne Nr. 189 und 190 insgesamt unter 20.000 qm liegt.

10 Flächennutzungsplan (FNP)

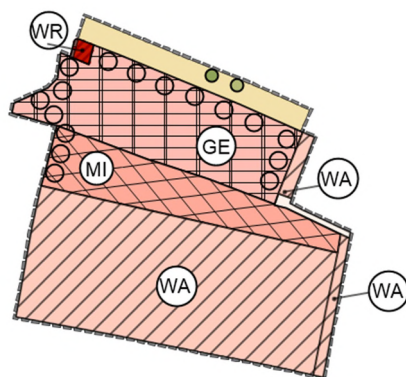
Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für das Gesamtquartier Gewerbe- und Mischgebiet sowie Allgemeines und Reines Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird für beide Geltungsbereiche Nr. 189 und Nr. 190 berichtigt. Für das Gesamtquartier heißt das, dass die Gebietskategorien den zukünftigen Nutzungen 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. 23: 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

Erste Bürgermeisterin