



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 22 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Münch

Az.: 610/-22/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING ehemals AOA; Abschluss des Rahmenplanverfahrens

Anlagen:

Praesentation_Buergerworkshop_Gauting_UEberarbeitung
praesentation markt AOA Gauting, 27(30).05.2019

Sachverhalt:

Mit dem seit 2002 geltenden Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING wurde für die Flächen auf dem Gelände der Firma AOA Apparatebau ein Baurecht von 17.300 qm Geschossfläche geschaffen; die Nutzung wurde bestandssichernd mit „GE“ - Gewerbe festgesetzt. Im Südteil des Plangebiets befinden sich Grundstücke des Katholischen Siedlungswerks München, des Verbands Wohnen im Landkreis Starnberg und der Gemeinde Gauting. Diese Flächen wurden mit Geschosswohnungsbau für die beiden Wohnbauträger und mit vier Doppelhäusern für den gemeindlichen Grundstücksanteil beplant. Für diese Wohnnutzung wurde eine Geschossfläche von 14.000 qm vorgesehen.

Da die vorgesehene Gewerbenutzung aus schallschutztechnischen Gründen mit der benachbart geplanten Wohnnutzung nicht verträglich ist, wurde zwischen den beiden Nutzungen ein langgestreckter Baukörper für eine Hochgarage mit einer Geschossfläche von 4.100 qm vorgesehen.

Aus heutiger Sicht ist diese damals vorgenommene Planung aus folgenden Gründen nicht realisierbar, weshalb sie nicht umgesetzt wurde:

- Ein derart massiver reiner Gewerbebau innerhalb einer umgebenden mehrheitlichen Wohnbebauung ist städtebaulich schwer vertretbar.
- Abgesehen davon hat sich in der Nachfolgenutzung nach dem Umzug von AOA gezeigt, dass eine große Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzung wegen des zwischen diesen Nutzungsarten bestehenden Konfliktpotentials kaum zu vermarkten ist.
- Ein massives oberirdisches Garagengebäude als immissionsschutzrechtliche Trennung ist nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten schwer vertretbar (Flächenverbrauch, Versiegelung,...)
- Im Geschosswohnungsbau wurden im Wesentlichen maximal drei Vollgeschosse zugelassen, teilweise nur zwei. Aufgrund der massiv gestiegenen Baupreise ist eine Realisierung von bezahlbarem Wohnraum mit dem Planungskonzept des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich.
- Die für den Grundstücksanteil der Gemeinde Gauting im Bebauungsplan bisher vorgesehenen vier Doppelhäuser sind für normalverdienende Gautinger nicht mehr bezahlbar. Es würde damit Bedarf für besserdienende Münchener gedeckt werden, die ins Grüne ziehen wollen. Der Daseinsvorsorge für Gautinger Bürger ist damit nicht gedient.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang bereits folgende Aktivitäten stattgefunden haben bzw. folgende Beschlüsse gefasst worden sind:

- Herr Rechtsanwalt Dr. Spieß / Kanzlei Döring Spieß, München, hat in der Sitzung des Gemeinderats am 15.07.2014 und in der Sitzung des Bauausschusses am 14.04.2015 zu der Problematik der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbe zu Wohnnutzung Stellung genommen.
- Der Bauausschuss hat am 14.04.2015 die Verwaltung beauftragt, mit den Grundstückseigentümern des Geländes der AOA Apparatebau in Verhandlungen zu treten mit der Zielsetzung, auf dem Areal ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen auszuweisen.
- In der Sitzung des Bauausschusses am 13.12.2016 ist der Beschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING gefasst worden. Der Wettbewerb hat die folgenden Zielsetzungen verfolgt:
 - Ansiedlung einer Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel und Wohnen auf dem ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Areal
 - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem unbebauten Grundstücksareal südlich des ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Geländes
- In der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2017 hat Herr Rechtsanwalt Dr. Spieß / Kanzlei Döring Spieß, München, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING erläutert.
- In der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2017 hat Herr Hörmann / CIMA München die Ergebnisse der von CIMA durchgeführten Untersuchungen präsentiert, die ergeben haben, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf der ehemaligen AOA-Areal im Hinblick auf die Nahversorgung am geeignetsten erscheint.
- In der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2017 sind folgende Beschlüsse gefasst worden:
 - Der Gemeinderat nimmt den in § 50 BImSchG festgelegten Trennungsgrundsatz, wonach vorgesehen ist, dass unverträgliche Nutzungen nicht nebeneinander platziert werden dürfen, zur Kenntnis. Daher ist anstelle der bisher für das ehemalige AOA-Betriebsgelände im Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet in einem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet/Sondergebiet mit Wohnen festzusetzen, um die Realisierung von Wohnnutzung auf dem südlich benachbarten Grundstücksareal ohne die Errichtung von Lärmschutzwänden zu gewährleisten. Durch geeignete Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in bestimmten Teilen der künftig auf dem Areal der AOA Apparatebau vorhandenen Gebäude, z.B. im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind.
 - Die künftige gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen AOA-Betriebsgeländes soll in Form eines Einzelhandelsobjekts mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m² und ggf. weiteren kleineren gewerblichen Einheiten erfolgen.
- **Aus diesen Gründen wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GUTING ausgelobt.**
- Wettbewerbssieger war der Entwurf des Architekturbüros H2R / München, siehe Anlage. Am 02.05.2018 ist die öffentliche Ausstellung über die Baukonzepte, die im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/

GAUTING eingereicht worden sind, eröffnet worden. Zugleich wurde die Möglichkeit gegeben, Anregungen zu dieser Planung einzureichen.

- Am 17.11.2018 waren die Mitglieder des Gemeinderats zu einer Exkursion eingeladen, bei der das Architekturbüro H2R zur Besichtigung von Wohnungsbauprojekten eingeladen hatte, die in ähnlicher Weise innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING realisierbar wären.
- Am 27.11.2018 ist das aktualisierte Bebauungskonzept / Rahmenplanung des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss vorgestellt worden. Mit den Eindrücken aus der o.g. Exkursion haben die Mitglieder des Bauausschusses zu einer weiteren Konkretisierung dieses aktualisierten Bebauungskonzepts ihre Zustimmung erteilt (siehe Anlage).
- Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde im Sommer / Herbst 2018 der Wettbewerbsbeitrag des Büros H2R Architekten in einer Rahmenplanung schrittweise konkretisiert. **Innerhalb des Rahmenplanverfahrens wurden diverse Beteiligungen durchgeführt:**
 - Am 10.12.2018 wurden Gespräche mit den im Plangebiet beteiligten Eigentümern bezüglich der Weiterentwicklung der Planung geführt. Ein direkter Nachbar wurde persönlich angehört.
 - Am 10.12.2018 wurde ein weiteres Gespräch mit unmittelbaren Nachbarn geführt.
 - Am 22.02.2019 und 04.03.2019 wurden weitere Gespräche mit den im Plangebiet beteiligten Eigentümern geführt.
 - Am 14.03.2019 wurde die Planung mit zwei weiteren unmittelbaren Nachbarn besprochen.
 - Am 20.03.2019 waren 60 Nachbarn aus dem Umfeld eingeladen, über den Entwurf zu reden.
 - Am 04.04.2019 wurde der Entwurf Gruppierungen /Verbänden erläutert.
- Aufgrund der Gespräche wurde eine **Vielzahl von Anregungen zum Entwurf** eingereicht. Deutlich erkennbar wurde daraus, dass **bereits vor einem Bauleitplanverfahren ein Verkehrsgutachten mit Verkehrserhebungen von großer Bedeutung** wäre. Daher ist das Verkehrsplanungsbüro Obermeyer / München mit der Durchführung von aktuellen Verkehrsuntersuchungen für diesen Bereich beauftragt worden.
- Am 21.05.2019 ist zu der laufenden Rahmenplanung des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss ein Sachstandsbericht abgegeben worden.
- Die **Präsentation des Verkehrsgutachtens (s. Anlage)** für 73 eingeladene direkt betroffene Nachbarn und den Gemeinderat erfolgte durch das beauftragte Büro Obermeyer am 24.07.2019. Im Anschluss an die Präsentation erarbeiteten die Teilnehmer dieser Veranstaltung Anregungen zur Verkehrsplanung.

Die **Anregungen aus sämtlichen Beteiligungen** werden nachfolgend inhaltlich zusammengefasst:

Zur Planung insgesamt:

- *Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird gesehen, aber **nicht an dieser Stelle.***
- *Bezahlbarer Wohnraum sollte am **Ortsrand** entstehen.*
- *Die im Gebiet vorhandene **Freifläche** und insbesondere die Birken sollte/n **erhalten** bleiben, auf der bestehenden Freifläche herrscht ein besonderes **erhaltenswertes Kleinklima**.*
- *Die **Nachverdichtung** innerhalb des Plangebietes ist **zu hoch**.*
- *Die Erhöhung der **Geschossfläche** ist **zu viel**.*
- *Die **Versiegelung** im Plangebiet ist **zu groß**.*
- *Die dort zuziehenden **Bewohner überlasten das Quartier**.*

- Die **neu zuziehenden Bewohner überlasten die kommunale Infrastruktur** wie Kindergärten, Schulen,...
- Es könnte ein **Ghetto aufgrund der Bewohnerdichte** entstehen.
- Die **Wohnungen**, die dort entstehen sind **nicht für Gautinger**, sondern für neu zuziehende Münchner.
- Die **Grünanlage dient nur den Neubewohnern**, nicht den schon im Umfeld vorhandenen Nachbarn.
- Die **Anzahl der vorgesehenen Stellplätze** pro Wohnung ist zu gering; Stellplatzsatzung der Gemeinde anwenden.
- Insbesondere ein **Stellplatz pro Atriumhaus ist zu wenig**, in Gauting haben viele Familien im Eigenheim 3 Autos.
- Es sollten **keine Einzelgaragen** vorgesehen werden.
- Die Anzahl der **Besucherstellplätze** ist **insgesamt zu gering**.
- Das umliegende Gebiet wird durch eine **Vielzahl von Fahrzeugen zugeparkt** werden.
- Bereits jetzt ist die **Pötschenerstraße durch Fahrzeuge** von Anwohnern aus der Danziger Straße **zugestellt**.
- In der **Pötschenerstraße werden Parktaschen** zur Verkehrsberuhigung gewünscht.
- In der **Pötschenerstraße werden Bäume** zur Verkehrsberuhigung / Begrünung gewünscht.
- Der **Kindergarten wird nicht benötigt**, in der Pötschener Straße ist bereits einer vorhanden.
- Die **geplanten Gebäude sind zu hoch**.
- Die **geplanten Gebäudehöhen fügen sich nicht in die umgebende Bebauung ein**.
- Der **Wohnturm im Nordosten ist zu hoch** und verschattet den nördlichen Nachbar.
- Die **Gebäude im Osten verschatten** die Nachbarn im Osten.
- Der **Kopfbau im Südwesten ist zu hoch**.
- Der **Kopfbau im Südwesten ist zu nah** an der im Süden anschließenden Doppelhausbebauung.
- Der **zweite Riegel im Südwesten ist zuviel**.
- Die **Atriumhäuser versiegeln zu viel Fläche**.
- Es wird ein **Quartierszentrum** gewünscht, mit z.B. einem **Cafe/Restaurant**
- Es wird **im Plangebiet „Infrastruktur“** gewünscht wie z.B. **Ärzte/ Praxiszentrum**
- Es wird die **Möglichkeit von Mehrgenerationenwohnen** gewünscht.
- Die Nutzung von **regenerativer Energie** sollte ermöglicht werden.
- **Auf den Dächern werden Blumenwiesen mit Bienenstöcken** gewünscht.
- Die Nutzung von **regionaler Energie** sollte ermöglicht werden, Fläche(n) für BHKW(s) vorsehen.
- **Kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer** sollten vorgesehen werden.

Zum Lebensmittel-Vollsortimenter-Supermarkt:

- Der **Supermarkt wird nicht benötigt**.
- Es wird ein **REWE mit Bäcker und Metzger** gewünscht.
- Die getroffenen Aussagen im **CIMA-Gutachten** werden als nicht zutreffend betrachtet.
- Die **Annahmen** für Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen sollen, **stimmen nicht für Gauting** (sowohl im CIMA-Gutachten als auch im Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer).
- Der **Supermarkt zieht Kunden vom Zentrum ab**.
- Der **Supermarkt zieht Kunden vom Pippinplatz ab**.
- Der **Supermarkt ist eine Belastung** der Nachbarschaft durch die vielen Fahrzeuge der Kunden bzw. durch Lieferverkehr.
- Die **Stellplätze des Supermarktes** sollten **keine zusätzlichen Nutzungen** außerhalb der Geschäftszeiten erhalten.
- Der **Supermarkt** und darüber liegende Gebäudeteile **verschatten** die Gärten auf der nördlichen Seite der Ammerseestraße.
- Die **Anlieferzone für den Supermarkt** und die Tiefgaragenabfahrt für südlich anschließende Häuser **überfrachten das Umfeld mit Immissionen**.
- Der **Lieferverkehr darf nicht über Wohnstraßen** abgewickelt werden.

Zum Individualverkehr:

- Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden als zu optimistisch betrachtet, die Richtigkeit der Verkehrserhebung vor Ort wird angezweifelt. Den Zahlen eines vorliegenden Immissionsschutzgutachtens, das aufgrund von statistischen Zahlen des Staatlichen Bauamtes gerechnet wurde, wird mehr geglaubt. Das Verkehrsgutachten ist zu überprüfen.
- **Zusätzliche Plangebiete** wie der Handwerkerhof, das Unterbrunner Feld, Nachverdichtungen, etc. **verstärken zusätzlich die Verkehrsbelastung auf der Ammerseestraße.**
- **Gauting benötigt ein Gesamtverkehrskonzept.**
- Die Straßen im Umfeld der Planung sind bereits jetzt sehr belastet, **weitere Anwohner mit Fahrzeugen werden diese überlasten.**
- **Alle geplanten Tiefgaragen** sollten von **einer gemeinsamen Zufahrt** an der **Ammerseestraße** angefahren werden.
- Die **Kreuzung** Ammerseestraße – Paul-Hey-Straße muss **verbessert** werden bezüglich der Verkehrssicherheit.
- Die **Kreuzung** Ammerseestraße – Danziger Straße muss **verbessert** werden bezüglich der Verkehrssicherheit.
- **Optimierungsbedarf** auch bei Ammerseestraße - Schollstraße
- **Ampelanlage** an der Kreuzung Ammerseestraße – Paul-Hey-Straße
- **Ampelanlage** an der Kreuzung Ammerseestraße – Danziger Straße
- **Verkehrssichere Gestaltung der Rad- und Fußwege** insbesondere an der Ammerseestraße ist erforderlich.
- **Entlang der Ammerseestraße sind beidseitig Radwege erforderlich.**
- Die Hiltlstraße sollte verkehrsberuhigt werden.
- Die Hildegardstraße sollte verkehrsberuhigt werden.
- Die Gartenpromenade sollte verkehrsberuhigt werden.
- **Vom Supermarkt sind zu viele (5) Einfahrten** in die Ammerseestraße geplant. Die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern muss sichergestellt sein; eine Störung des Verkehrsflusses in der Ammerseestraße wird befürchtet; ggfs. Einrichtung einer Servicestraße entlang des Supermarktes für Parksuchverkehr und Anlieferung
- Vor dem Supermarkt sollte in der Ammerseestraße eine **Querungshilfe** angelegt werden.
- **Vor dem Supermarkt sollte eine Linksabbiegespur** vorgesehen werden.
- **Nah beim Supermarkt sollte eine zusätzliche Haltestelle für den Busverkehr** vorgesehen werden.
- Die Option eines **Car-Sharings** sollte vorgesehen werden.
- Durch die **Carports bei den Atriumhäusern entfallen Pkw-Stellplätze** an der Pötschenerstraße; dies ist anders zu planen.
- Die **Stellplätze an der Günther-Caracciola-Straße sollten entfallen**, sie produzieren zu viel Suchverkehr; eine Überlastung der Günther-Caracciola-Straße wird befürchtet.

Aus den Anregungen ist deutlich erkennbar, dass bei der Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts innerhalb des anschließenden Bauleitplanverfahrens

- die bauliche Dichte im Plangebiet (Geschossflächen)
- der Pkw-Stellplatzschlüssel
- die begleitenden Verkehrsmaßnahmen

wesentliche Bestandteile sein müssen. Das Rahmenplanverfahren mit den diversen Beteiligungen kann somit abgeschlossen werden und das formelle Bauleitplanverfahren begonnen werden.

Die Geschossflächenentwicklung im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

(Nach dem Auslobungstext des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs soll eine Geschossfläche von 15.000 m². für den südlichen Teil des Plangebiets, also ohne das AOA-Areal, angestrebt werden.)

Geltender Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING:

Verband Wohnen und Kath. Siedlungswerk
Gemeinde

ca. 11.600
ca. 2.400

AOA	ca. 17.300
Großgarage	ca. 4.100
Gesamt	ca. 35.400

Wettbewerbsbeitrag des Büros H2R:

Verband Wohnen, Kath. Siedlungswerk + Gemeinde	16.300
AOA: Wohnen 8.200, Supermarkt 2.200	10.400
Gesamt	26.700

Aktueller Entwurf des Büros H2R:

Verband Wohnen	7.200
Kath. Siedlungswerk	7.200
Gemeinde	4.000
AOA: Wohnen 8.200, Supermarkt 2.200, Kindergarten und Soziales 1.100	11.500
Gesamt	29.900

Zusätzlich soll an dieser Stelle noch einmal auf die Dringlichkeit der Errichtung von gefördertem Wohnraum hingewiesen werden.

Zum 12.08.2019 lagen folgende Zahlen vor:

1. 169 Bewerber sind im Landratsamt Starnberg mit gültigem Wohnberechtigungsschein registriert und wurden auf deren Wunsch für Gauting vorgemerkt.
2. 42 Bewerber mit gültigem Wohnberechtigungsschein sind mit Hauptwohnsitz in Gauting registriert.

Bei diesen o.g. Zahlen handelt es sich jeweils nur um die Person des Antragstellers; in vielen Fällen gehören zu dem Antragsteller noch weitere Haushaltsmitglieder, so dass die tatsächliche Anzahl der Wohnungssuchenden weit höher sein dürfte.

Es ist ständig eine Vielzahl von Anträgen in Bearbeitung, da der Wohnberechtigungsschein nur ein Jahr ab Ausstellung gültig ist, somit können die Zahlen ggf. aktuell abweichen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0904 vom 06.09.2019
2. Der Bauausschuss beschließt zum Abschluss des Rahmenplanverfahrens für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING folgende Aufgabenstellungen für das Bauleitplanverfahren:
 - Überprüfung der Dichte
 - Überprüfung der Gebäudehöhen, insbesondere im Nordosten und Südwesten
 - Überprüfung des Stellplatzschlüssels
 - Verbesserung durch Verkehrsmaßnahmen s. Gutachten Obermeyer

Gauting, 06.09.2019

Unterschrift