



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	04.02.2020	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 189/GAUTING "Am Patchway-Anger Süd" für einen Teilbereich nördlich der Pötschenerstraße zwischen Danziger Straße und Paul-Hey-Straße; Städtebauliche Weiterentwicklung der Rahmenplanung; Präsentation der Ergebnisse der Verkehrserhebungen von Juli 2019 und von Oktober 2019 und der Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklungen an der Ammerseestraße

**Anlagen:**

20200128\_Lageplan

---

**Sachverhalt:**

Während der Erstellung des Rahmenplans gingen Anregungen aus der Nachbarschaft ein. Diese wiesen insbesondere im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme darauf hin, dass die beiden Punkthäuser im Westen mit vier Geschossen dem Gebot der Rücksichtnahme nicht entsprechen, auch wenn das Gebäude an der Günther-Caracciola-Straße bereits um ein Geschöß reduziert wurde. Auch der Kopfbau im Südwesten nimmt zwar die Geschossigkeit der Bebauung westlich davon auf, weist aber einen deutlichen Höhensprung gegenüber den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit zwei Geschossen auf.

Die Rahmenplanung schloss daher ab, mit dem Auftrag an diesen Stellen wegen des Gebots der Rücksichtnahme, die Anzahl der Geschosse zu überprüfen.

Das Büro H2R hat die Prüfung vorgenommen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Reduzierung von Geschossen:

am Kopfbau im Südwesten an der Pötschenerstraße auf vier Geschosse sowie der Punkthäuser im Osten auf drei Geschosse städtebaulich begründbar ist und auf diese Weise den Wünschen der Nachbarschaft deutlich entsprochen werden kann.

Die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebietes stimmten der Reduzierung der Geschosse zu.

Innerhalb des Rahmenplanverfahrens hatte im Juli 2019 eine Verkehrserhebung stattgefunden. Zur Zeit der Verkehrserhebung befand sich in Gauting in der Ortsmitte eine Baustelle, von der angenommen wurde, dass sich Umfahrvverkehr auf die Erhebung deutlich auswirken könnte.

Im Oktober 2019 wurde daher die Verkehrserhebung wiederholt.

Die Ergebnisse werden vom Büro Obermeyer vorgestellt.

Zwischenzeitlich wurde die innere Erschließung um den Patchway-Anger herum durch das Büro Fischer weiterentwickelt.

Um den Anger herum verläuft ein öffentlicher Rad- und Fußweg, der in einer Einbahnstraßenregelung ausschließlich von Rettungs- und Müllfahrzeugen befahren werden darf.

Die gesamte Erschließung durch Rad- und Fußwege wird durch das Büro Obermeyer überprüft

werden.

Im Weiteren wird ebenfalls eine Prüfung der Erschließung an der Ammerseestraße bezüglich der Einfahrt zum Supermarkt / den Tiefgaragen sowie des Rad- und Fußverkehrs durch ein Verkehrsgutachten geprüft. Innerhalb der Trägerbeteiligung wird mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim diese Erschließung geprüft und den Auflagen des Staatlichen Bauamts angepasst werden müssen.

Für das Bauleitplanverfahren wurden Aufträge vergeben für:

Vermessung

Immissionsschutz

Bodenbeschaffenheit

in Abstimmung mit den Eigentümern

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens soll als weiterer Schritt die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ab ca. März stattfinden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0980 vom 28.01.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt die Reduzierung von Geschossen:
  - Bei den Punkthäusern im Osten auf 3 Geschosse
  - Bei dem Kopfbau im Südwesten an der Pötschenerstraße auf 4 Geschosse

**Gauting, 31.01.2020**

---

**Unterschrift**