



---

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

Az.: 610 11-21/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	06.10.2020	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING "Am Patchway-Anger Nord + Süd" - ehemals Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING; Sachstandsbericht

---

**Sachverhalt:**

Der **Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING** war ein Versuch, für das Gelände der Firma AOA Apparatebau eine Entwicklung der Gewerbefläche am Ort zu ermöglichen.

Das Grundstück war im Westen, Norden und Osten bereits von Wohnbebauung umgeben. Im Süden sollte auf den Grundstücken des Katholischen Siedlungswerks, des Verbands Wohnen und der Gemeinde Gauting bezahlbarer und teilweise geförderter Wohnraum entstehen.

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wurde als „Lärmschutzpuffer“ zwischen dem Gewerbegebiet AOA und dem Wohngebiet südlich davon eine oberirdische Sammelgarage vorgesehen. Damit sich der Baukörper dieser Sammelgarage städtebaulich einfügt, sollte er zweigeschossig und mit Satteldach errichtet werden.

Das Baurecht des 2002 in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING wurde nie realisiert. Gründe dafür:

- Im Geschosswohnungsbau wurden im Wesentlichen maximal drei Vollgeschosse zugelassen, teilweise nur zwei. Aufgrund der massiv gestiegenen Baupreise ist eine wirtschaftliche 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 besserverdienende Münchener gedeckt werden, die ins Grüne ziehen wollen. Der Daseinsvorsorge für Gautinger Bürger ist damit nicht gedient.
- Ein massives oberirdisches Garagengebäude als immissionsschutzrechtliche Trennung ist nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten schwer vertretbar. (Flächenverbrauch, Versiegelung, Verlegung von Parkraum in Tiefgaragen, ...)
- Der Gewerbestandort der AOA Apparatebau hatte zwar durch den Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING einen planungsrechtlichen Schutz erhalten, die Gewerbeausübung unmittelbar neben der umliegenden Wohnbebauung führte jedoch zu realen Problemen. Dem Ordnungsamt / Bauamt wurden immer wieder Beschwerden vorgetragen über
  - Lärm auf dem Grundstück,
  - Lärm von an- und abfahrenden Lieferfahrzeugen,
  - Belästigungen /Erschwernisse durch parkende Fahrzeuge von Mitarbeitern von AOA in den teilweise engen gegenüber liegenden Wohnstraßen
  - AOA Apparatebau hat die Produktion am Standort Gauting eingestellt und in ein Gewerbegebiet nach Gilching verlagert.
  - Die Suche für eine Nachfolgenutzung auf dem AOA-Gelände gestaltete sich schwierig.

Infolgedessen kam es zu **Überlegungen einer Neuüberplanung**. Dazu fanden diverse Beratungen in Ausschüssen sowie im Gemeinderat statt und wurden Beschlüsse gefasst:

- 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 Verhandlung 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 Gemeinderates 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 von der CIMA München die Ergebnisse der von der CIMA durchgeführten Untersuchungen präsentiert, die ergeben haben, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf dem ehemaligen AOA-Areal im Hinblick auf die Nahversorgung am geeignetsten erscheint.

In der Sitzung des Gemeinderates 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. 1.200 qm und ggf. weiteren kleinen gewerblichen Einheiten erfolgen.

- Aus diesen Gründen wurde ein **städtebaulicher Realisierungswettbewerb** für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING ausgeschrieben.  
Wettbewerbssieger war der Entwurf des Architekturbüros H2R München. Am 02.05.2018 ist die öffentliche Ausstellung über die Bebauungsplankonzepte, die im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING eingereicht worden waren, eröffnet worden. Zugleich wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zu dieser Planung einzureichen.
- Am Samstag, den 17.11.2018 waren die Mitglieder des Gemeinderats zu einer Exkursion nach München 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 wurde das aktualisierte Bebauungsplankonzept bzw. die **Rahmenplanung** des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss vorgestellt. Mit den Eindrücken aus der o.g. Exkursion haben die Mitglieder des Bauausschusses zu einer weiteren Konkretisierung des aktualisierten Bebauungskonzepts ihre Zustimmung erteilt.

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:

- o Am 10.12.2018 wurden Gespräche mit den im Plangebiet beteiligten Eigentümern bezüglich der Weiterentwicklung der Planung geführt. Ein direkter Nachbar wurde persönlich angehört.
- o Am 10.12.2018 wurde ein weiteres Gespräch mit unmittelbaren Nachbarn geführt.
- o Am 22.02.2019 und 04.03.2019 wurden weitere Gespräche mit den im Plangebiet beteiligten Eigentümern geführt.
- o Am 14.03.2019 wurde die Planung mit zwei weiteren unmittelbaren Nachbarn besprochen.
- o Am 20.03.2019 waren 60 Nachbarn aus dem Umfeld eingeladen, über den Entwurf zu reden.
- o Am 04.04.2019 wurde der Entwurf Gruppierungen / Verbänden erläutert.

- Im Nachgang zu den Gesprächen 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.

Das Verkehrskonzept wurde überarbeitet.

- Am 10.09.2019 wurde das **Rahmenplanverfahren** zur Überplanung des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING **abgeschlossen**.

- Am 08.10.2019 hat der Bauausschuss den **Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nrn. 189+190/ GAUTING „Am Patchway-Anger Nord + Süd“** gefasst.

Am 19.11.2019 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet gefasst.

Die Planungsaufträge dazu wurden dem Büro Skorka erteilt.

In Abstimmung mit den Eigentümern wurden für die Erarbeitung der Entwürfe erforderliche Aufträge erteilt (Bodenuntersuchung, Vermessung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – SaP, Immissionsschutzgutachten)

- Am 04.02.2020 wurde dem Bauausschuss eine Überarbeitung der Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING vom Büro H2R vorgestellt.

Das Büro Obermeyer stellte die Ergebnisse der Verkehrserhebungen vor sowie Empfehlungen zu einem Verkehrskonzept.

Der Bauausschuss nahm Kenntnis und stimmte zu.

- Aufgrund der Kommunalwahlen am 15.03.2020 kam es zu einer deutlich veränderten Verteilung der Gemeinderatssitze. Am 27.04.2020 wurde daher den am Verfahren Beteiligten ein Planungsstopp mitgeteilt.

- Am 14.07.2020 beschloss der Gemeinderat aufgrund des „Antrags von Bündnis90/die Grünen, FDP, MFG, MiFü82131, SPD; Sachstandsbericht, Vermittlungsverfahren und Moratorium zum Bebauungsplan 100 / AOA“ ein Moratorium sowie eine ausführliche Beratung innerhalb einer Sondersitzung des Gemeinderates

**Es wird auf weitere Fachvorträge verwiesen.**

Außerdem wird an dieser Stelle eine kurze Aufstellung der bisher für die Planung entstandenen Kosten gegeben:

	Kosten	erhaltene Wohnungs- bauförderung
Städtebaulicher Wettbewerb	133.500,32 €	80.100,00 €
Rahmenplan	79.017,37 €	35.000,00 €
Flächennutzungsplanänderung und Bebauungspläne Nrn. 189+190 /GAUTING	54.416,20 €	nicht förderfähig
gesamt	266.934,39 €	115.100,00 €

**Gauting, 30.09.2020**

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**