Beschlussvorlage
Ö/0136/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/ GAUTING "Am Patchway"; Beschluss über die Konkretisierung städtebaulicher Ziele und Aufhebung des Moratoriums

Anlagen:

BP189-190_GM-Antrag+Änderungsanträge_V2-rev

Sachverhalt:

Am 27.11.2020 hat der Bauausschuss sich in Klausur begeben und über die Konkretisierung der städtebaulichen Ziele für die Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING beraten.

Inhaltlich wurde die Beratung zu den Beschlüssen zum Änderungsantrag (vgl. Anlage) zu dem Antrag von Bündnis90/die Grünen, FDP, MFG, MIFÜ 82131, SPD weitergeführt.

Zu 1.a):
Ehem. Firmengelände des AOA Apparatebaus Gauting
Gewünscht ist eine Identifizierung mit dem Quartier – auch für das Umfeld.
Dafür braucht es Lebendigkeit, offene Räume, wo man sich trifft.
Entstehen sollen verschiedene Wohnformen für eine gute soziale Durchmischung.
Im Norden soll dafür ein **VEP** erarbeitet werden, **der sich an einem Urbanen Gebiet orientiert**.
(Im Süden dagegen soll ein klassischer „Angebotsbebauungsplan“ als Allgemeines Wohngebiet entstehen.)

Zu 1.b): **Ansiedlung von ergänzendem Einzelhandel zum geplanten Supermarkt**
Während der Klausurveranstaltung des Bauausschusses wurde deutlich, dass **ergänzender Einzelhandel** zu dem auf dem ehemaligen AOA-Areal geplanten Supermarkt **den am Pippinplatz und im Ortszentrum vorhandenen Einzelhandel gefährden** könnte. Wünschenswert wären jedoch am **Standort Büronutzungen, insbesondere ein Co-Working-Space bis zu einer GF von 1.000 qm**.
Deutlich wurde auch der Wunsch, dem Quartier neben der anzuwendenden SoBoN Gutes zu tun.

Zu 1.c): **Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit zu einem Mobilitätskonzept und sozialen Nutzungen**
(siehe 5.b)
Hierzu soll nach Vorliegen eines Mobilitätskonzepts weiter beraten werden.

Zu 2.:
Siedlungsflächen des Verbands Wohnen sowie des Katholischen Siedlungswerks
(siehe 1.c)
Von allen Grundeigentümern im Gebiet der Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING wurden Beiträge zu einem Mobilitätskonzept angeboten. Alle Eigentümer sprachen sich dafür aus, Untersuchungen im Plangebiet vornehmen zu lassen und ein Mobilitätskonzept zu

beauftragen. Mit diesem Mobilitätskonzept können weitere Aussagen zum Umgang mit einem Stellplatzschlüssel getroffen werden. Ebenso wurden Beiträge zu Sozialflächen / Gemeinschaftsanlagen angeboten. Dazu ist weitere Beratung bezüglich eines Quartiersmanagements nötig. Diese soll in einem Bauausschuss 2021 in Anspruch genommen werden.

Zu 3.:
Grundstücksflächen der Gemeinde Gauting
(siehe 1.c)
Aus Zeitgründen wurde die Beratung dazu für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.
Der Gemeinderat soll dazu weitere Informationen erhalten zu den Punkten:
- Erbbaurecht
- Genossenschaften etc.

Zu 4.:
Kinderbetreuung
Im Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING soll eine Kinderbetreuungseinrichtung entstehen. Die für das Gebiet erforderliche Größe wird nach den Berechnungen des SGB 4 eine Krippen-, eine Kindergarten- und eine Hortgruppe umfassen.
Die Planungen des Investors im nördlichen Teil sehen dafür bereits geeignete Flächen vor.

Zu 5.:
Energie & Mobilität

a) Grundsätzlich bestand Einvernehmen darüber, für das Plangebiet Fernwärme nutzen zu wollen. Derzeit können jedoch noch keine Aussagen darüber gemacht werden, wann die Fernwärme genutzt werden kann, noch zu welchem Preis sie angeboten werden wird. Zudem wird eine Übergangstechnologie erforderlich sein z.B. für ein Blockheizkraftwerk. Die Verhandlungen mit dem Anbieter der Fernwärme sollen in diesem Sinne weitergeführt werden. Erforderliche Flächen für eine Übergangstechnologie sollen in der Planung berücksichtigt werden.

b) Mobilitätsangebote durch Car- und BikeSharing
Während der Klausur wurde deutlich, dass dazu eine Untersuchung des geplanten Gebietes sowie ein Mobilitätskonzept erforderlich sein werden.
Dafür wird die Gemeinde Gauting ein Angebot von stattbau münchen erhalten.
Es bestand der Wunsch, dies baldmöglichst zu beauftragen.

Innerhalb der Klausur wurde auch erläutert, dass weitere Konkretisierungen während des Bauleitplanverfahrens vorgenommen werden sollen / können.
Um jedoch an einem Vorentwurf und den dazu erforderlichen Gutachten weiterarbeiten zu können, ist es erforderlich, das vom Bauausschuss zu diesen Bauleitplanverfahren am 14.07.2020 beschlossene Moratorium zu beenden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0136) vom 08.12.2020.

2. Der Bauausschuss hebt das am 14.07.2020 beschlossene Moratorium für die Bebauungspläne Nrn. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING auf.

3. Der Bauausschuss beschließt für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING folgende Konkretisierungen der Planung:

3.1 Ehem. Firmengelände des AOA Apparatebaus Gauting:
Gewünscht ist eine Identifizierung mit dem Quartier – auch für das Umfeld.
Dafür braucht es Lebendigkeit, offene Räume, wo man sich trifft.
Entstehen sollen verschiedene Wohnformen für eine gute soziale Durchmischung.
Im Norden (Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING) soll dafür ein **Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet werden, der sich an einem Urbanen Gebiet orientiert**.

3.2 Ansiedlung von ergänzendem Einzelhandel zum geplanten Supermarkt:
Ergänzender Einzelhandel zum geplanten Supermarkt kann den am Pippinplatz und im Ortszentrum vorhandenen Einzelhandel gefährden, deshalb soll darauf verzichtet werden. Stattdessen sollen am Standort Büronutzungen bis zu einer GF von 1.000 qm entstehen; innerhalb dieser Fläche ist insbesondere ein Co-Working-Space erwünscht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von einem Mobilitätskonzept und sozialen Nutzungen:
Nach Vorliegen des Mobilitätskonzepts wird weiter dazu beraten und dem Bauausschuss eine Beschlussempfehlung vorgelegt.

3.4 Siedlungsflächen des Verbands Wohnen sowie des Katholischen Siedlungswerks:
Nach Vorliegen des Mobilitätskonzepts wird weiter dazu beraten und dem Bauausschuss eine Beschlussempfehlung vorgelegt.

3.5 Grundstücksflächen der Gemeinde Gauting:
Beratungen dazu werden für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.
Der Bauausschuss soll dazu weitere Informationen erhalten zu den Punkten:
- Erbbaurecht / Verkauf
- Baugenossenschaften, Baugemeinschaften etc.

3.6 Kinderbetreuung:
Der Bauausschuss nimmt wohlwollend Kenntnis vom Stand der derzeitigen Planung, dass im Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING eine Kinderbetreuungseinrichtung entsteht. Die für das Gebiet erforderliche Größe wird nach den Berechnungen des Geschäftsbereichs 4 eine Krippen-, eine Kindergarten- und eine Hortgruppe umfassen. Flächen dafür wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

3.7 Energie & Mobilität:
Die Verhandlungen mit dem Anbieter der Fernwärme sollen weitergeführt werden. Erforderliche Flächen für eine Übergangstechnologie sollen in der Planung berücksichtigt werden.

Der Bauausschuss beschließt, für das Gebiet der Bebauungspläne Nrn. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING ein Mobilitätskonzept erstellen zu lassen sowie eine dafür erforderliche Untersuchung vornehmen zu lassen.
Die Verwaltung wird beauftragt, dazu Angebote einzuholen und die Untersuchung zur Realisierung eines Mobilitätskonzepts baldmöglichst zu beauftragen.

Gauting, 17.12.2020

Unterschrift