



---

<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>
Bauausschuss	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING "Patchway-Anger"; Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes und Beschluss zu den städtebaulichen Zielen

**Anlagen:**

20210507\_GAU\_Patchway\_Klausur Mai 2021 Konzeptvorschlag Hand-out\_Sko-öff  
20210727\_Anlagen\_1\_und\_2\_zu\_BV\_Ö\_253\_  
Anlage\_3\_zu\_Ö\_253  
Anlage\_4\_zu\_Ö\_253

---

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat sich am 07.05.2021 in Klausur mit dem städtebaulichen Konzept der Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING „Patchway-Anger“ befasst.

Frau Skorka vom Planungsbüro Skorka wird das städtebauliche Konzept öffentlich vorstellen.

Grundsätzlich soll das aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Konzept mit den späteren Weiterentwicklungen umgesetzt werden. Für die Klausurtagung am 07.05.2021 wurden die Punkte zusammengestellt und mit den Eigentümern abgestimmt, die den Fraktionen ein besonderes Anliegen sind bzw. über die bisher keine Einigkeit erzielt werden konnte.

Im Folgenden werden diese, in der Klausurtagung behandelten Punkte zur Beschlussfassung vorgelegt. Die darüberhinausgehenden städtebaulichen Aussagen (z.B. zur Art der Nutzung, zur Stellung der Gebäude, Anordnung der Freiflächen) werden aus dem städtebaulichen Konzept in den Bebauungsplan übernommen.

**Inhalt**

- 1. Beschlussfassungen als Grundlage für den Bebauungsplan**
- 2. Beschlussfassungen als Grundlage für Städtebauliche Verträge /VEP**
- 3. Anderweitig gesicherte Inhalte**
- 4. In der weiteren Planung noch näher zu prüfen / zu konkretisieren  
(= weitere Arbeitsaufträge):**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0253. und beschließt (das städtebauliche Konzept in der Anlage wird Bestandteil des Beschlusses):

## Beschlussfassungen als Grundlage für den Bebauungsplan

- 1.1. Maß der Nutzung:
  - 1.1.1. Geschossfläche

Teil Nord: max. 11.850 qm GF

Teil Süd (KSWM + Verband Wohnen): max. 14.400 qm GF für Wohnen, zusätzlich GF für Gästeteappartement, erdgeschossige Nebennutzungen wie Kinderwägen, Fahrräder, Müllräume sofern ins Gebäude integriert, ggf. Loggien, falls diese auf die GF angerechnet werden müssen, Flächen für Mobilitätsstationen, falls diese im EG ins Gebäude integriert werden, Ggf. weitere Flächen für gemeinschaftliche/soziale Nutzungen bis zu insgesamt 15.240 qm GF)

Gesamter B-Plan: Nicht auf die Geschossfläche anzurechnen: Tga-Einfahrten und Durchgang (Fuß- und Radweg in Nord-Südrichtung) im EG
  - 1.1.2. Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planstand vom 04.02.2020 (Anlage 1)
- 1.2. Verkehrsflächen:

Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Anlage 2, (hellgelbe Flächen als Geh- und Fahrrecht)
- 1.3. Ggf. Leitungsrechte für die Geothermie, soweit diese nicht innerhalb der öff. Verkehrsflächen geführt werden können.
- 1.4. Festlegung der Lage der Tiefgaragenzufahrten für vier unabhängig voneinander nutzbare Tiefgaragen
- 1.5. Stellplatzschlüssel:

Teil Nord:  
1,0 St / WE (freifinanziert)  
0,8 St / WE (Wohnungen SoBoN)

Teil Süd:  
0,8 St / WE Verband Wohnen und KSWM  
1,0 St / WE Gemeinde
- 1.6. Zulässigkeit von Anlagen solarer Energiegewinnung (im Rahmen geeigneter gestalterischer Vorgaben)
- 1.7. Festsetzung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung (Ausnahme der Begrünung im Bereich Solaranlagen)
- 1.8. Festsetzung der zentralen Angerfläche als öffentliche Grünfläche (ca. 3.500 qm)
- 1.9. Festsetzung der Lage der privaten Spielplätze gemäß städtebaulichem Konzept (Anlage 3)
- 1.10. Festsetzung der Lage, Anzahl, Qualität und Artenliste für zu pflanzende Bäume (standortgerechte, heimische bzw. klimafeste, stresstolerante Baumarten) gemäß städtebaulichem Konzept (Anlage 4)
- 1.11. Festsetzung geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zu sonstigen Pflanzungen und Dachbegrünung
- 1.12. Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge in geeigneten Bereichen (noch näher zu klären)

- 1.13. Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen
- 1.14. Zulässigkeit der einzelnen Mobilitätsstationen

## **2. Beschlussfassungen als Grundlage für Städtebauliche Verträge /VEP**

### 2.1. Mit allen Eigentümern zu vereinbaren:

- 2.1.1. Umsetzung der Bestandteile des Mobilitätskonzeptes, inkl. der nötigen Flächen und Fragen des Betriebs/ Managements, Lage der Stationen
- 2.1.2. Planerische Abstimmung zu Gestaltung und zu generationsübergreifenden Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten auf den privaten Spielplätzen, Sicherung einer Einsehbarkeit
- 2.1.3. Umsetzung Energieeffizienzstandard 55 (KfW 55)
- 2.2. Ggf. Regelungen zur Geothermie
- 2.3. Ggf. Regelungen zu Anlagen solarer Energiegewinnung
- 2.4. Ggf. Regelungen zu extensiven Dachbegrünungen

### 2.5. Teil Nord VEP:

*Hinweis: Der nördliche Teil wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Daher wird hier ein entsprechendes Planwerk (Hochbau) Bestandteil des Verfahrens. Durch diese Pläne sind weitere wesentliche Aussagen verbindlich bestimmt.*

- 2.5.1. Max. 2.130 qm GF Lebensmittelhandel (Supermarkt) mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche plus Café, ggf. Sortimentsbeschränkungen, klare Bestimmungen zur Definition „Verkaufsfläche“, Café in Kombi mit Supermarkt an zentraler Stelle mit Freibereich zum Anger
- 2.5.2. Mindestens 650 qm GF Kinderbetreuung mit 3 Gruppen (KiKri, KiGa und Hort)
- 2.5.3. Mindestens 900 qm GF Büro / Co-Working
- 2.5.4. Gemeinschaftsraum ca. 125 qm GF, ggf. für Quartiersbüro, multifunktionaler Gruppenraum, im Bereich zwischen KiTa und Café, - *Finanzierung zu klären – (siehe Arbeitsauftrag Ziffer 4)*
- 2.5.5. Mobilität: ca. 54 qm GF (*siehe Arbeitsauftrag Ziffer 4*)
- 2.5.6. Max. 8.000 GF qm Wohnen
- 2.5.7. Ca. 1.800 qm GF für geförderte Wohnungen (ca. 20 WE) entsprechend SoBoN durch privaten Eigentümer. Die SoBoN wird im Teil Nord angewendet. Hierzu ist ein Wertgutachten zu erstellen. Hierbei fließen auch Angebote wie Kinderbetreuung / ggf. Gemeinschaftsräume ein.
- 2.5.8. Barrierefreiheit nach Art. 48 BayBO, zusätzlich alle Wohnungen barrierearm
- 2.5.9. Errichtung eines großzügigen Fahrradraums (ca. 450 qm GF) im Untergeschoss der mit einer bequemen Rampe vom Anger aus zu erreichenden ist
- 2.5.10. Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Dienstbarkeiten Fuß- und Radweg)
- 2.5.11. Umsetzung des ökologischen Kriterienkatalogs der LH München

## 2.6. KSWM:

- 2.6.1. Ca. 90 WE preisgedämpfte Mietwohnungen durch das Katholische Siedlungswerk München (KSWM), ggf. ist dieser Punkt bereits durch eine Selbstverpflichtung /Satzung des KSWM abgesichert
- 2.6.2. Ein Gästeappartement oder alternativ Fläche zur Nutzung für soziale Träger (Lage noch offen)
- 2.6.3. Barrierefreiheit nach Art. 48 BayBO, zusätzlich alle Wohnungen barrierearm
- 2.6.4. Gemeinsame Wasch- und Trockenräume

## 2.7. Verband Wohnen

- 2.7.1. *Keine Regelungen erforderlich, da anderweitig gesichert, siehe unten*

## 3. **Anderweitig gesicherte Inhalte**

### 3.1. Verband Wohnen

- 3.1.1. Ca. 75-80 WE (Anteil von 100 %) im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm KommWFP
- 3.1.2. Alle Wohnungen barrierefrei
- 3.1.3. Selbstverpflichtung zum Energiestandard und zu Aspekten der Ökologie und Nachhaltigkeit

### 3.2. KSWM

- 3.2.1. Selbstverpflichtung zum Energiestandard und zu Aspekten der Ökologie und Nachhaltigkeit

### 3.3. Gemeinde:

- 3.3.1. Anteil von 100% der Wohnungen in Form einer Konzeptvergabe / „Einheimischenmodell“ o.ä. (Sicherung der Ziele durch die Gemeinde als Eigentümerin)
- 3.3.2. Umgestaltung Teile der Pötschenerstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Planung und Herstellung durch die Gemeinde)
- 3.3.3. Anlage naturnaher Bereiche in der öffentlichen Grünfläche

## 4. **In der weiteren Planung noch näher zu prüfen / zu konkretisieren (= weitere Arbeitsaufträge):**

- 4.1. Ausgestaltung der Freiflächen mit Aufenthaltsbereichen im Bereich zwischen der Kinderbetreuungseinrichtung und dem Supermarkt auf der südlichen Seite
- 4.2. Andienung der Kita für mit dem Rad Ankommende ggf. von Süden her
- 4.3. Gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und ein gesicherter Zugang für Fußgänger für den Supermarkt

- 4.4. Lage der Fahrradstellplätze im Teil Süd
- 4.5. Querungsmöglichkeit Ammerseestraße, Querschnitt Ammerseestraße entlang des Geltungsbereiches, Abstimmung mit Straßenbauamt, Ermittlung ggf. nötiger Abtretungsflächen
- 4.6. Abklärung Verlegung Bushaltestelle, Ermittlung hierfür notwendiger Flächen
- 4.7. Genaueres Konzept zu den Gemeinschaftsflächen mit Mobilitätsmanagement und Größenfestlegung
- 4.8. Genauere Betrachtung und Festlegungen zur Anwendung SoBon im Teil Nord + Wertgutachten
- 4.9. Geothermie entsprechend Fortschritt der Planungen
- 4.10. Möglichkeiten der Regenwassernutzung auf den jeweiligen priv. Flächen

**Gauting, 27.07.2021**

---

**Unterschrift**