

Fortschreibung

# Rahmenplanung Dachau Augustenfeld – Nord



## **Impressum**

Auftraggeber: Große Kreisstadt Dachau

Verfasser:

Prof. Peter Tausch Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner, BDA Valleystraße 44 81371 München  
T 089 – 202 546 0 office@tausch-architekten.de  
www.tausch-architekten.de

TOPgrün GmbH Mitarbeit: Christian Bayer, Dipl. Ing. (FH) Architekt und Stadtplaner  
Claudia Zech Frank Karrer Wieningerstraße 1a 85221 Dachau  
T 08131 - 292 88 60 info@topgruen.de

Mitarbeit: Hildegard Kirchmayr, Dipl. Ing. (FH) Landespflege  
Livia Margieh, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Datum: Juni 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Lage des Planungsgebietes</b>	<b>3</b>
<b>2. Derzeitige städtebauliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>3. Derzeitiger städtebaulicher Planungsstand</b>	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Bebauungspläne	6
3.3 Rahmenplanung Augustenfeld 2006	6
<b>4. Planungsanlass und Vorgehensweise</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungsziele</b>	<b>7</b>
<b>6. Entwurfsalternativen</b>	<b>9</b>
6.1 Urbanes Konzept / Siedlungskonzept	10
6.2 Überarbeitung Urbanes Konzept / Siedlungskonzept	11
6.3 Alternative Teilbereich Nord	14
6.4 Weitere Bedarfe diverser Träger	15
<b>7. Konzept Neues Wohnen Augustenfeld</b>	<b>16</b>
7.1 Städtebauliche Typologie	17
7.2 Verkehrskonzept	18
7.2.1 Erschließung	18
7.2.2 Ruhender Verkehr	19
7.2.3 Erschließung Urbanes Zentrum	20
7.3 Nutzungskonzept	23
7.3.1 Urbanes Zentrum	24
7.3.2 Wohnen	24
7.3.3 Gemeinbedarf	25
7.4 Grünkonzept	26
7.4.1 Öffentlicher Grünzug	26
7.4.2 Grüngestaltung Urbanes Zentrum	27
7.4.3 Forellenbach erlebbar machen und naturnah gestalten	28
7.4.4 Wiederausweisung von Kleingärten bzw. „Sonnengärten“	28
7.4.5 Anlage eines „Schattengartens“	28
7.4.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen	28
7.4.7 Klimaschutz	29
<b>8. Planungsempfehlung und Qualitätssicherung</b>	<b>30</b>

**ANHANG**

Anhang 0	Bestand Vegetation und Nutzung	Mai.2016	o. Maßstab
Anhang 1	Urbanes Konzept Pläne für den Bau- und	18.05.2016	M 1 : 2.500
Anhang 2	Siedlungskonzept Planungsausschuss	18.05.2016	M 1 : 2.500
Anhang 3	Urbanes Konzept Pläne für die	26.10.2016	M 1 : 1.000
Anhang 4	Siedlungskonzept 2. Planungswerkstatt	26.10.2016	M 1 : 1.000
Anhang 5	Teilbereich Nord	27.01.2017	M 1 : 2.500
Anhang 6	Lageplan „Neues Wohnen Augustenfeld“	30.06.2017	M 1 : 2.500
Anhang 7	Verkehrskonzept	30.06.2017	M 1 : 4.000
Anhang 8	Anlieferungskonzept	30.06.2017	M 1 : 500
Anhang 9	Tiefgarage Variante A	30.06.2017	M 1 : 500
Anhang 10	Tiefgarage Variante B	30.06.2017	M 1 : 500
Anhang 11	Tiefgarage Variante C	30.06.2017	M 1 : 500
Anhang 12	Nutzungskonzept	30.06.2017	M 1 : 4.000
Anhang 13	Kennzahlen	30.06.2017	
Anhang 14	Stellplatzermittlung	30.06.2017	
Anhang 15	Kennzahlen Grünflächen	30.06.2017	

## 1. Lage des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Dachau. Der Umgriff der Rahmenplanung befindet sich östlich der ICE-Strecke München-Nürnberg und der S-Bahnlinie S 2 München-Petershausen und umfasst ca. 28 ha.



Umgriff des Planungsgebietes

## 2. Derzeitige städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Nord-Osten sind Sportflächen des TSV 1865 Dachau und im Nord-Westen Parkplätze für Pendler im Bestand vorhanden.

Nördlich der Umgriffsgrenze befindet sich die bestehende Siedlung Obermooschwaige, die im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen dargestellt ist. Im Osten, jenseits der Theodor-Heuss-Straße, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich der Umgriffsgrenze liegen die Grundschule, die Montessorischule und weitere Kinderbetreuungseinrichtungen. An die südliche Grenze des Planungsgebietes grenzen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Bebauungsplan 149/09 „Augustenfeld Mitte“ als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind. Die westliche Planungsgrenze wird von der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG gebildet.



Luftbild 2014

Die aktuellen Vegetations- und Nutzungstypen sind im Plan „Bestand Vegetation und Nutzung“ im Anhang 0 dargestellt.

### 3. Derzeitiger städtebaulicher Planungsstand

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind folgende Flächen dargestellt:

- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Wohnbauflächen
- Mischgebiete
- Verkehrsflächen
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Grünflächen
- Gemeinbedarfsflächen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### **3.2 Bebauungspläne**

Im unmittelbaren Umfeld der Rahmenplanung befinden sich folgende Bebauungsplanungen:

- Rechtskräftige Bebauungspläne 149/9 „Augustenfeld Mitte“, 24/78 „Augustenfeld-Obermoosswaige“, 113/01 „Obermoosswaige“
- Entwurf des Rahmen-Bebauungsplanes 128/03 „Augustenfeld“
- Planung Ostseite Bahnhof, Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfes 140/06 „Augustenfeld Nord“
- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan 136/06 „An der Jahnstraße“

### **3.3 Rahmenplanung Augustenfeld 2006**

Die Rahmenplanung Augustenfeld von 2006 wurde aufgrund der Aussiedlungsüberlegungen des TSV 1865 Dachau und wegen der Anforderungen durch die verschiedenen Verkehrsplanungen erstellt.

Ziel der damaligen Rahmenplanung war insbesondere auch die Klärung der Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 128/03 „Augustenfeld“. Die Planungsaussagen u.a. in den Schwerpunkten Entwicklung des Sportgeländes an der Jahnstraße und Entwicklung der Verkehrserschließung können als wesentliche Grundlagen für die Fortschreibung der Rahmenplanung Augustenfeld Nord verwendet werden.

## **4. Planungsanlass und Vorgehensweise**

Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sind nur bedingt geeignet, die Herausforderungen der Stadtentwicklung einvernehmlich und umfassend zu klären. Die Fortschreibung der Rahmenplanung als informelle Planung bietet die Chance, unterschiedliche Interessen korrelativ zu betrachten und Lösungsansätze aufzuzeigen. In den darauf folgenden verbindlichen Bebauungsplänen werden diese dann feinplanerisch konkretisiert und somit Baurecht geschaffen. Unter anderem bietet die Fortschreibung der Rahmenplanung die Möglichkeit, die Übergänge zu den anschließenden Siedlungsstrukturen sowie die verkehrlichen Anschlüsse zu untersuchen und Lösungsvorschläge zu machen. Der Stadtrat hat beschlossen, die Fortschreibung der Rahmenplanung Dachau Augustenfeld mit einer Bürgerbeteiligung zu begleiten, um unterschiedlichen Interessen und Standpunkten eine Plattform für Diskussionen zu bieten. Die Anwohner wurden per Briefeinwurf und Veröffentlichungen in der Presse zu zwei Planungswerkstätten und einem Stadtteilrundgang eingeladen. Die Veranstaltungen wurden von der Arbeitsgemeinschaft Urbanes Wohnen moderiert und die Ergebnisse auf der Webseite der Stadt Dachau zur Verfügung gestellt. So wurde in einem transparenten, nachvollziehbaren Prozess die Basis für eine Planung gelegt, die eine breite Zustimmung in der Bevölkerung hat.

In der ersten Planungswerkstatt wurde im Rahmen von zwei Workshops am 18.11. und 26.11.2015 eine Analyse vorgenommen und Planungsziele aus Sicht der Bürger formuliert. Beim Stadtteilrundgang am 26.2.2016 wurden dann vor Ort konkrete Maßnahmenvorschläge gesammelt.

Nach Ausarbeitung von zwei Planungsvarianten wurde in der zweiten Planungswerkstatt ebenfalls im Rahmen von zwei Workshops am 13.10 und 26.10.2016 ein Meinungsbild eingeholt und Planungsempfehlungen aus Sicht der Bürger abgegeben.

Die abschließende Veranstaltung zur Verankerung des Ergebnisses in der Bevölkerung steht noch aus.



## 5. Planungsziele

Die in der 1. Planungswerkstatt im November 2015 erarbeiteten Planungsziele aus Sicht der Bürger wurden in 5 Themenbereiche gegliedert und vom Stadtrat am 1.3.2016 wie folgt beschlossen:

### Planungsziele Bürgerschaft

Zusammenfassung der Ergebnisse der 1. Planungswerkstatt im November 2015

#### Ergebnis Stadtrat 01.03.2016: Beschluss der Planungsziele aus der Bürgerschaft

1.	Lebenswertes Augustenfeld	Stadtrat 01.03.2016
1.1	Hohe Wohnqualität für alle Wohnformen *	einstimmig
1.2	Wohnen in unterschiedlichen Formen, z.B. sozial, generationenübergreifend, behindertengerecht, grün und genossenschaftlich *	einstimmig
1.3	Verträgliche Dichte der Bebauung *	Geändert: Antrag: höhere Dichte am Bahnhof bzw. am Rand eine niedrigere Bebauung und ein urbanes Zentrum in Bahnhofsnahe mehrheitlich
1.4	Mischung von Gebäudetypen mit entsprechender Verkehrserschließung	einstimmig
1.5	Gebäude nicht zu hoch bauen	mehrheitlich
2.	<b>Augustenfeld - grün vernetzt</b>	
2.1	Großzügige Planung für den Grünzug **	einstimmig
2.2	Platz für Alle - im Grünzug oder auf Quartiersplätzen **	einstimmig
2.3	Vernetzung und Durchlässigkeit; keine Abriegelung der bestehenden Bebauung vom Grünzug *	einstimmig
2.4	Weiterführung des Grünzugs nach Norden, Süden und zum Karlsfelder See *	einstimmig
2.5	Attraktive Gestaltung mit abwechslungsreichen Bausteinen *	einstimmig
2.6	Integration kleinerer Quartiersplätze in den geplanten Wohngebieten	einstimmig
3.	<b>Verträgliches Verkehrs- und Parkkonzept für Augustenfeld</b>	
3.1	Entwicklung eines Verkehrs- und Erschließungskonzepts für alle Verkehrsarten *	einstimmig
3.2	Moderate Reduzierung des Stellplatzangebotes, ohne Belastung der Umgebung und mit flankierenden Maßnahmen, z.B. Verkehrsvermeidung, Förderung des Umweltverbundes (Verbindung stadt- und umweltfreundlicher Verkehrsarten wie öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr), gebührenpflichtiges Parken*	Keine Abstimmung
3.3	Bau eines Parkhauses * <i>vgl. B. 2</i>	Keine Abstimmung
3.4	Sichere und leistungsfähige Verkehrsanbindung des Gebietes *	Keine Abstimmung
3.5	Verbesserung der Bushaltestelle auf der Bahnhof-Ostseite und der Taktzeiten *	Keine Abstimmung
3.6	Gute, sichere und durchgehende Rad-/ Fußwegeverbindungen, z.B. Verbindung von Bike & Ride- Halle nach Norden und durch den Grünzug *	Keine Abstimmung
3.7	Kein Durchgangsverkehr, Verkehrsentlastung *	Keine Abstimmung
3.8	Verkehrsberuhigung *	Keine Abstimmung
3.9	Autofreies Wohnen * <i>bei geringer Beteiligung an der Abstimmung</i>	Keine Abstimmung
4.	<b>Augustenfeld - Standort für Freizeit- und Sportangebote</b>	Einstimmig (im Block)
4.4	Naturbelassene Spielflächen für Kinder **	
4.1	Ausstattung mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten*	
4.5	Gute Erreichbarkeit der Sport- und Freizeitanlagen mit dem Fahrrad*	
4.2	Generationenübergreifende Treffpunkte	
5.	<b>Augustenfeld - Standort für Bildung und Betreuung</b>	
5.1	Erweiterung und Aufstockung bestehender Schulen, auf den Bedarf abgestimmt *	einstimmig
5.2	Versorgung der Schulen mit Sportplätzen, -hallen *	einstimmig
5.3	Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergarten, -krippe), auf den Bedarf abgestimmt *	einstimmig
5.4	Barrierefrei und behindertengerecht Planen und Bauen	einstimmig
5.5	Angebote für das Wohnen im Alter schaffen, z.B. Mehrgenerationenwohnprojekt, Pflegeheim	einstimmig

Aus fachlicher Sicht wurden von den beteiligten Stadt- und Landschaftsplanern folgende Ergänzungen vorgenommen:

zu 1 „Urbanes Zentrum“ nahe Bahnhof:

Vom "Urbanen Zentrum" in Bahnhofnähe sollte auf Grund der zukünftigen Größe Augustenfelds nicht abgewichen werden. Dieses Stadtteilzentrum übernimmt Funktionen sowohl als Treffpunkt als auch für die Nahversorgung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Die Tragfähigkeit dieses Stadtteilzentrums ist durch die Nähe zum Bahnhof, die Größe des Gebietes, dem Einzugsbereich und die funktionalen Verflechtungen zu den benachbarten Wohngebieten gewährleistet.

zu 1.3 Verträgliche Dichte der Bebauung und 1.5 Gebäude nicht hoch zu bauen:

Aus stadtplanerischer Sicht werden die Geschosßzahlen je nach Standort unterschiedlich sein. In Bahnhofsnähe und entlang der Erschließungsstraße kann die Geschosßzahl höher ausgebildet werden als in den Wohngebäuden, die am Grünzug liegen. Generell ist bei Planungen § 1a BauGB zu berücksichtigen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. In gleiche Richtung zielt § 1 BauGB mit dem Primat der Innenentwicklung.

zu 2.6 Integration kleinerer Quartiersplätze in den geplanten Wohngebieten:

Das Planungsziel sollte trotz knapper Mehrheit in jedem Fall beibehalten werden, um eine wohnungsnah Versorgung in den neuen Baugebieten zu gewährleisten.

Die Quartiersplätze, welche in Verlängerung der Wohnstraßen innerhalb des Grünzugs situiert sind, dienen als Bewohnertreff und verknüpfen so die verkehrsberuhigten Stiche mit dem großen Grünzug.

zu 5.1 Erweiterung und Aufstockung bestehender Schulen, auf den Bedarf abgestimmt und 5.2 Versorgung der Schulen mit Sportplätzen, - hallen:

Hier sollte darauf geachtet werden, dass der geplante Grünzug an seiner engsten Stelle im Osten des Bearbeitungsgebietes an der Theodor-Heuss-Straße zum Erhalt der Frischluftzufuhr nicht verschmälert wird.

zu Erlebbarkeit Forellenbach:

Aus grünordnerischer und landschaftsplanerischer Sicht sollte die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Forellenbaches für Anwohner und Besucher erhalten und wo möglich ergänzt bzw. verbessert werden (Umsetzung eines Maßnahmenvorschlags aus der Rahmenplanung Grün-Blau).

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 1.3.2016 über die Planungsziele aus der Bürgerbeteiligung wurden die Planer beauftragt alternative Entwürfe auszuarbeiten.

## **6. Entwurfsalternativen**

Eine grundlegende Änderung gegenüber der Rahmenplanung Augustenfeld 2006 ist die Unterbrechung der geknickt geführten Haupterschließungsstraße. Sie führt von der Theodor-Heuss-Straße zur Schleißheimer Straße und wird nun auf der Ostseite des Bahnhofs auf der Höhe des geplanten Bahnhofsvorplatzes unterbrochen.

Der Vorplatz wird damit verkehrsberuhigt und seine Aufenthaltsqualität gestärkt. Die Personenunterführung zu den Gleisen und die Erschließung des Fahrradparkhauses münden auf den Vorplatz, so dass von einer noch höheren Fußgänger- und Fahrradfahrer-Frequenz auszugehen ist. Zudem übernimmt der Vorplatz Empfangs- und Verteilerfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist ein autofreier Platz vorgesehen.

Mit einer zusätzlichen Durchfahrtssperre im weiteren neu geplanten Straßennetz wird gleichzeitig der von der Bürgerschaft befürchtete Durchgangs- und Schleichverkehr zur Umfahrung des Knotenpunktes Schleißheimer Straße/Theodor-Heuss-Straße unterbunden.

Für das frei werdende TSV 1865-Stammgelände wurde eine Wohnquartiersentwicklung vorgeschlagen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist eine Entlastung der bestehenden Wohnquartiere von Nutzern der P+R-Stellplätze sowie eine Parkraumbewirtschaftung.

Die Errichtung von Quartiersgaragen zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Wohnquartiere ist vorgesehen. Werden einzelne Quartiere autofrei ausgebildet, kann der Anwohnerverkehr durch benachbarte Quartiere hindurch weiter reduziert werden.

## 6.1 Urbanes Konzept / Siedlungskonzept

Es wurden zunächst Entwürfe für ein „Urbanes Konzept“ und ein „Siedlungskonzept“ erarbeitet. Zwischen beiden Konzepten besteht eine freie Kombinierbarkeit.



Urbanes Konzept vom 18.05.2016



Siedlungskonzept vom 18.05.2016

Das „Urbane Konzept“ unterscheidet sich vom „Siedlungskonzept“ in folgenden Punkten:

- Stärkung des „Urbanen Zentrums“ durch Ausweisung eines Standortes für Schulerweiterung in unmittelbarer Nähe
- Höhere Dichte im Bereich des TSV1865 - Geländes und moderat höhere Dichte auch im westlichen Bereich an der Bahn
- Ausweisung von 4 statt 2 Quartiersgaragen in guter Erreichbarkeit zu den Wohnquartieren
- Bau eines Parkhauses südlich der Schleißheimer Straße an Stelle des im Siedlungskonzept vorgeschlagenen P+R-Parkhauses östlich der Theodor-Heuss-Straße
- Gewerbeeinheiten zwischen Parkhaus und „Urbanem Zentrum“
  
- Verzahnung Grünzug mit Bebauung durch lineare Grünfläche mit Quartiersplatz und Spielplatz im Bereich ehemaliges TSV-Gelände
- Sonnengärten mit kleinerer Flächenausdehnung
- Keine Einengung des Grünzuges im Bereich westlich Berufs- und Realschule

## **6.2 Überarbeitung Urbanes Konzept / Siedlungskonzept**

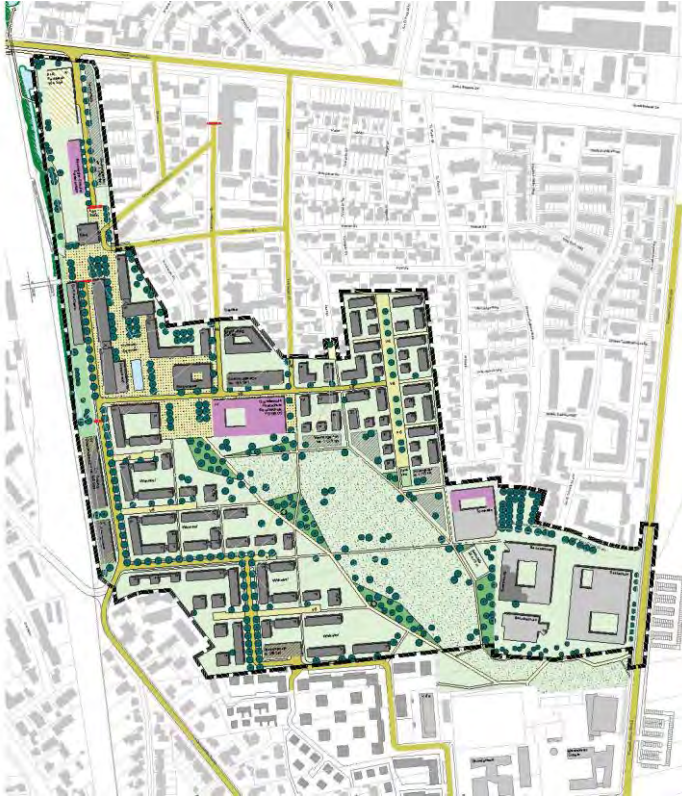
Der Bau- und Planungsausschuss vom 21.6.2016 hat daraufhin beschlossen, die beiden Konzepte zu überarbeiten und folgende Änderungen einzuarbeiten:

- Erweiterung des Grünzuges nach Südwesten und Anpassung der Gebäudestellung
- Konzeptionelle Darstellung des Bahnhofsvorplatzes
- Überprüfung der Größe und räumlichen Fassung des Urbanen Zentrums
- Ausgestaltung der Verkehrsberuhigten Bereiche
- Übernahme der geplanten Fuß- und Radwegbrücke über die Schleißheimer Straße
- Verbesserung der diagonalen Durchgängigkeit des zentralen Grünzuges
- Differenzierung der Nutzung und Ausgestaltung des Grünzuges
- Erhöhung der Anzahl von Baumpflanzungen
- Vernetzung zwischen der Wohnbebauung und dem Grünzug
- Offenhaltung der Augustenfelder Unterführung
- Bauliche Trennung des Fuß- und Radweges im Grünzug
- Unterbrechung der Verkehrswege auf der Bahnhof-Ostseite zur Aufteilung der Verkehrsbelastung nach Norden und Süden

Bei den beiden überarbeiteten Konzepten vom 26.10.2016 unterscheidet sich u.a. die formale Gestaltung des zentralen Grünzuges (geradlinige bzw. geschwungene Wegführungen und entsprechende Gehölzflächen). Der innere Grünbereich (große Wiese) soll jeweils durch möglichst wenige Wege durchschnitten werden. Spiel- und Bolzplätze sowie die Sonnengärten orientieren sich wie die Hauptwegführungen an den südlichen und nördlichen Rändern des Grünzuges.

Im Urbanen Konzept wurde eine alternative städtebauliche Raumgestaltung des Zentrums dargestellt, welche eine spannungsvolle Abfolge von unterschiedlich großen Plätzen aufweist und somit zu einer größeren Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrem Viertel beiträgt.

Die notwendige Verlegung der geknickten Haupteinfahrtsstraße am südlichen Rand des Planungsgebietes nach Westen verläuft im Siedlungskonzept schräg, im urbanen Konzept wird hingegen eine Verschwenkung der Straße vorgenommen.



Überarbeitetes Urbanes Konzept vom 26.10.2016



Überarbeitetes Siedlungskonzept vom 26.10.2016

Die so überarbeiteten Konzepte wurden für die 2. Planungswerkstatt im Oktober 2016 zur Beteiligung der Bürgerschaft an der Fortschreibung der Rahmenplanung Dachau Augustenfeld verwendet.

Ziel der Veranstaltung war es, ein Meinungsbild der Bürgerschaft für eine Vorzugsalternative zu erarbeiten, die sich aus kombinierbaren Konzeptbausteinen des Urbanen Konzepts und des Siedlungskonzepts neu zusammensetzt.

Bei der Beurteilung der Konzeptbausteine der beiden Alternativen durch die Bürgerschaft ergab sich an den beiden Arbeitstischen nur bei einem Baustein ein kontroverses Abstimmungsergebnis – dem Standort für die Förderschule.

Am 7.3.2016 hat der Stadtrat die Empfehlungen der Bürgerschaft wie folgt beschlossen:

2. Planungswerkstatt / 2. Workshop am 26. Oktober 2016

#### Beurteilung der zwei Entwurfsalternativen durch die Bürgerschaft

2 Arbeitsgruppen; jeweils Bearbeitung beider Konzepte

HS Arbeitsgruppe Heike Skok, Arbeitsgemeinschaft Urbanes Wohnen

SF Arbeitsgruppe Susanne Flynn, Arbeitsgemeinschaft Urbanes Wohnen

Zusammenfassung der Abstimmungsergebnisse

UK URBANES KONZEPT      UK / SK Umsetzung beider Konzeptbausteine möglich  
SK SIEDLUNGSKONZEPT      UK : SK Abstimmung über Konzeptbausteine kontrovers  
   UK + SK Addition von Konzeptbausteinen

Schwerpunkt	UK SF : HS	SK SF : HS	Hinweise	Synthese	Stadtrat 07.03.2017
<b>1. Urbanes Zentrum</b>					
a) <b>Kultureinrichtungen</b> (u.a. Bürgerhaus, Kino)	o : +	o : +	Zentrum mit Bürgerhaus: Treffpunkt für das Quartier, nicht für die Stadt	UK / SK	Ein Standort für ein Bürgerhaus als öffentliche soziale Einrichtung für das Quartier Augustenfeld soll vorgesehen werden.
b) <b>Nahversorgung</b> (u.a. Supermarkt, Einzelhandel, Gastronomie)	+ : +	+ : +	Unterbringung von Stellplätzen (in Tiefgaragen/ Parkhäusern, u.a.) beachten	UK / SK	Für die Nutzungen im urbanen Zentrum ist die Rahmenplanung mit einem Konzept zur Unterbringung der Stellplätze bevorzugt in einer Tiefgarage zu ergänzen.
c) <b>Soziale Einrichtungen</b> (u.a. Pflegeheim)	+ : +	+ : +	Standort für "Betreutes Wohnen" (Pflegeheim) einplanen	UK / SK	Ein Standort für ein Pflegeheim soll vorgesehen werden.
d) <b>Wohnen</b>	+ : +	+ : o	Keine Wohnbebauung an der Schleißheimer Straße	UK	Dem Vorschlag der Bürgerschaft, im Urbanen Zentrum keine (reinen) Wohngebäude zu situieren, wird zugestimmt.
e) <b>Öffentlicher Raum</b> (u.a. Plätze, Treffpunkte Aufenthaltsbereiche)	o : +	o : +	Förderung der Lebendigkeit durch vielfältige Nutzungen; sorgfältige Planung der Radwegverbindungen über den Platz	UK / SK	Den Hinweisen der Bürgerschaft wird zugestimmt. Der öffentliche Raum soll wie im Urbanen Konzept (gestaffelte Platzfolge) ausgebildet werden.
<b>2. Bildung und Freizeit</b>	UK	SK			
a) <b>Förderzentrum</b>	- : +	+ : -	Qualitätsvollen Freiraum für die Elisabeth-Bamberger-Schule einplanen	UK : SK	Der Standort des Förderzentrums soll wie im Siedlungskonzept vorgeschlagen weitergeführt werden.
b) <b>Real- und Berufsschule, FOS, BOS</b>	o : +	+ : +	Prüfung der Nachbarschafts-verträglichkeit	SK + UK	Der additiven und nachbarschaftsverträglichen Fortführung der in den Konzepten vorgesehenen Erweiterungsflächen der Schulen (Real-/Berufsschule) und des neuen Schulstandorts für eine weiterführende Schule wird zugestimmt.
c) <b>Spielstraßen</b>	o : +	o : o	Wünschenswert: Achse auf dem TSV - Gelände	UK	In den Stichstraßen (Kennzeichnung in den Plänen als VB verkehrsberuhigter Bereich) sollen die Aufenthaltsqualität und die Bedarfe der Kinder (Spielstraße) besonders beachtet werden.
<b>3. Wohnen</b>	UK	SK			
<b>3.1 Dichte</b>					
a) <b>Randreiche Bahn</b>	+ : +	+ : -	Wohnhöfe mit genügend Licht und Luft	UK	Der Fortführung der Planung für diesen Teilbereich auf der Basis des Urbanen Konzepts wird zugestimmt.
b) <b>TSV Gelände</b>	+ : +	+ : -	Der Übergang zum Bestand soll durch angemessene Gebäudehöhen geschaffen werden	UK	Der Fortführung der Planung für diesen Teilbereich auf der Basis des Urbanen Konzepts wird zugestimmt.
<b>3.2 Sonderwohnformen</b>					
a) <b>Student/innen</b>	o : +	o : +	Wohnen für Studierende aus Stadt und Landkreis Dachau	UK / SK	Ein Standort für eine Sonderwohnform für Studierende soll in der Rahmenplanung vorgeschlagen werden.
b) <b>Senior/innen</b>	o : +	o : +	Standort für "Wohnen im Alter" einplanen	UK / SK	Ein Standort für eine Sonderwohnform für Senioren soll in der Rahmenplanung vorgeschlagen werden.
<b>4. Verkehr</b>	UK	SK			
<b>4.1 Parken</b>					
a) <b>Standort Parkhaus</b>	+ : +	+ : +	Neben dem Parkhaus an der Schleißheimer Straße wird langfristig ein weiteres Parkhaus an der Theodor-Heuss- Straße für die Erweiterung der Schulen als erforderlich angesehen; <i>Pendler/innen sollten es nutzen können</i>	UK + SK	Der additiven Fortführung der in den Konzepten vorgesehenen Standorte für Parkhäuser wird zugestimmt. Für den Teilbereich Nord werden die Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen und gemäß Anlage 7 weiter entwickelt.
b) <b>Tiefgaragen Urbanes Zentrum</b>	+ : +	+ : +	Regelung der Anlieferung über Tiefgarage	UK / SK	Für die Nutzungen im urbanen Zentrum ist die Rahmenplanung mit einem Konzept zur Abwicklung der Anlieferung bevorzugt in einer Tiefgarage zu ergänzen.
c) <b>Standorte für Quartiersgaragen</b>	+ : +	+ : o		UK	Den Standorten für Quartiersgaragen wie im Urbanen Konzept wird zugestimmt.
<b>4.2 Erschließung</b>					
a) <b>Schleißheimer Straße</b>	o : o	o : o	Variantenprüfung: Verschwenken der Straße; Verlegung auf die Westseite		Die Verlegung der Planstraße auf die Westseite soll in die Rahmenplanung eingearbeitet werden.
b) <b>Augustenfelder Straße</b>	o : o	o : o	Verkehrsbelastung und Verkehrsführung beachten		Der Hinweis ist bei der weiteren Planung zu beachten.
c) <b>Sandstraße mit Jahn- und Salchungsstraße</b>	o : o	o : o	Bereich Sand-, Obere Moos-schwaigestraße von Kiss & Rida Verkehr freigehalten		Der Hinweis ist bei der weiteren Planung zu beachten.
d) <b>Theodor-Heuss Straße</b>	o : o	o : o	Querung nötig		Der Hinweis ist bei der weiteren Planung zu beachten.
<b>5. Grünzug</b>	UK	SK			
a) <b>Urbanes Zentrum</b>	o : o	o : o	Verknüpfung Grünzug zum Platz im Urbanen Zentrum beachten		Der Hinweis ist bei der weiteren Planung fachlich zu prüfen und zu beachten.
b) <b>Forellenbach</b>	o : o	o : o	Verknüpfung zum Gesamt-Grünzug		Der Hinweis ist bei der weiteren Planung fachlich zu prüfen und zu beachten.
c) <b>Gesamt-Grünzug</b>	+ : +	+ : +	Fortführung, Verknüpfung Grünzug; Waldstücke bzw. Haine einplanen	UK / SK	Der Hinweis ist bei der weiteren Planung fachlich zu prüfen und zu beachten. Der Grünzug soll südlich des neuen Schulstandorts wie im Siedlungskonzept (große zentrale Wiese, Anordnung von Hainen, Wegeführung) ausgebildet werden.

Ergänzend wurden vom Stadtrat folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Unterführung der Augustenfelder Straße soll offen bleiben.
- Es werden zwei bis drei Kiss & Ride-Parkplätze vorgesehen.
- Es sind entsprechend ausreichend Kinderbetreuungsplätze bzw. Kindertagesstätten vorzusehen.

### **6.3 Alternative Teilbereich Nord**

Die beschlossene Anbindung an die Schleißheimer Straße mit Verlegung und Verschwenkung der Straßenführung der Erschließungsstraße für das Parkhaus wurde durchgeführt und eine Alternative des Teilbereichs Nord zwischen Urbanem Zentrum und Schleißheimer Straße ausgearbeitet.



Alternative Teilbereich Nord

Aus planerischer Sicht bietet die Verlegung der Straße auf die Westseite des Parkhauses einen besseren Lärmschutz durch die durchgehende und wohnungsnahе Bebauung, allerdings auf Kosten eines höheren Flächenverbrauchs. Durch den Wegfall der Sonnengärten an dieser Stelle ist außerdem mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Forellenbachs zu rechnen.



#### **6.4 Weitere Bedarfe diverser Träger**

Diverse Träger haben zu den Planungsalternativen Stellung genommen.

- Das Franziskuswerk Schönbrunn als neuer Träger der Förderschule erachtet Augustenfeld als neuen Schulstandort als nahezu ideal.
- Das Landratsamt Dachau sieht erheblichen Bedarf an Erweiterungsflächen am bestehenden Schulstandort (wie im Siedlungskonzept dargestellt) sowie die Notwendigkeit einen weiteren Schulstandort in Nähe des Urbanen Zentrums (wie im Urbanen Konzept dargestellt) zu entwickeln.
- Der TSV 1865 Dachau hat vorgeschlagen, ein Wohnheim für Sportstudierende mit Anbindung an eine Kinderbetreuungseinrichtung vorzusehen.

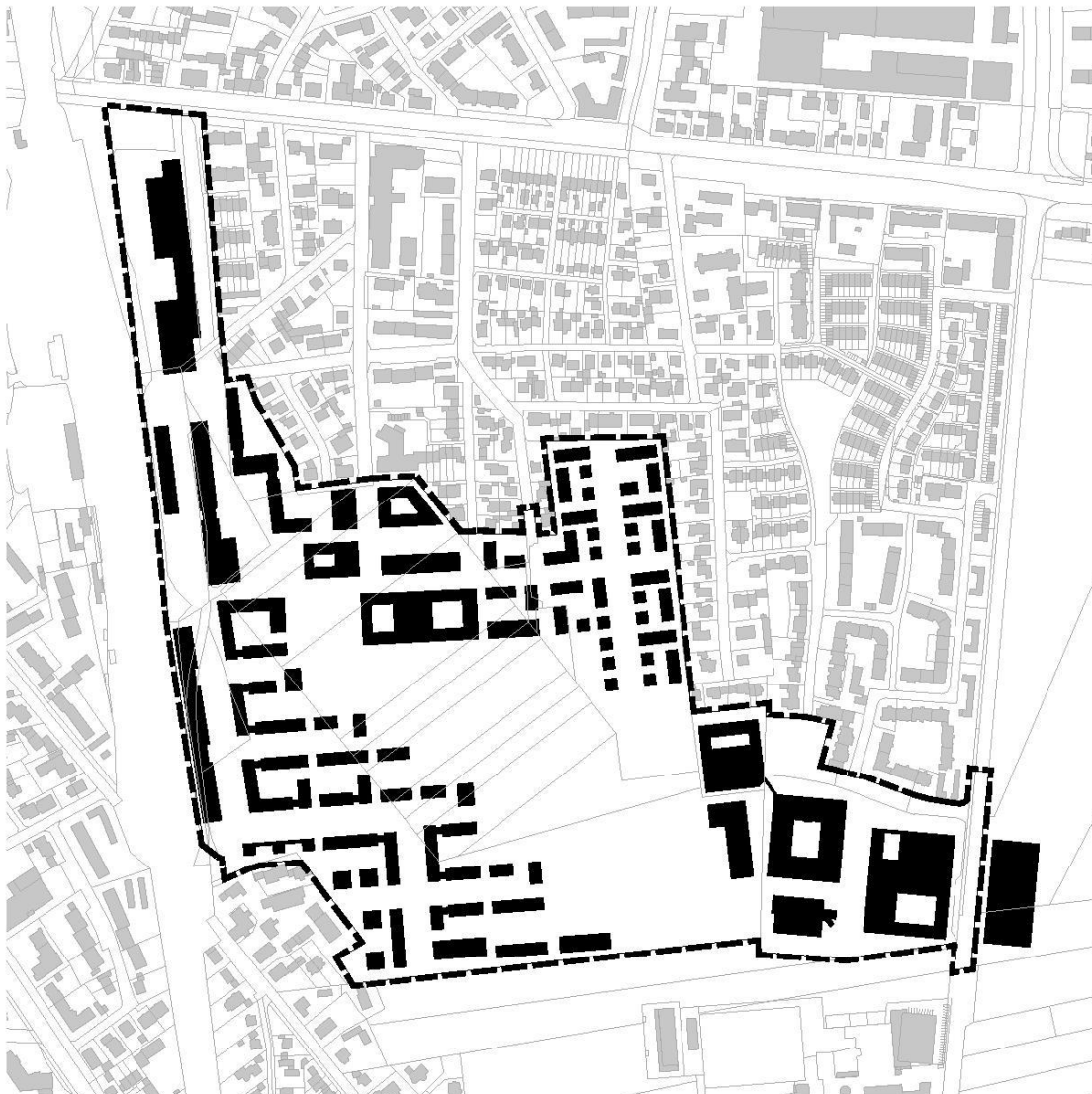
## 7. Konzept „Neues Wohnen Augustenfeld“

Die beiden Konzepte wurden zu einem Planungskonzept zusammengeführt, das im Konzept „Neues Wohnen Augustenfeld“ mündet.



Lageplan „Neues Wohnen Augustenfeld“

## 7. 1 Städtebauliche Typologie



Schwarzplan

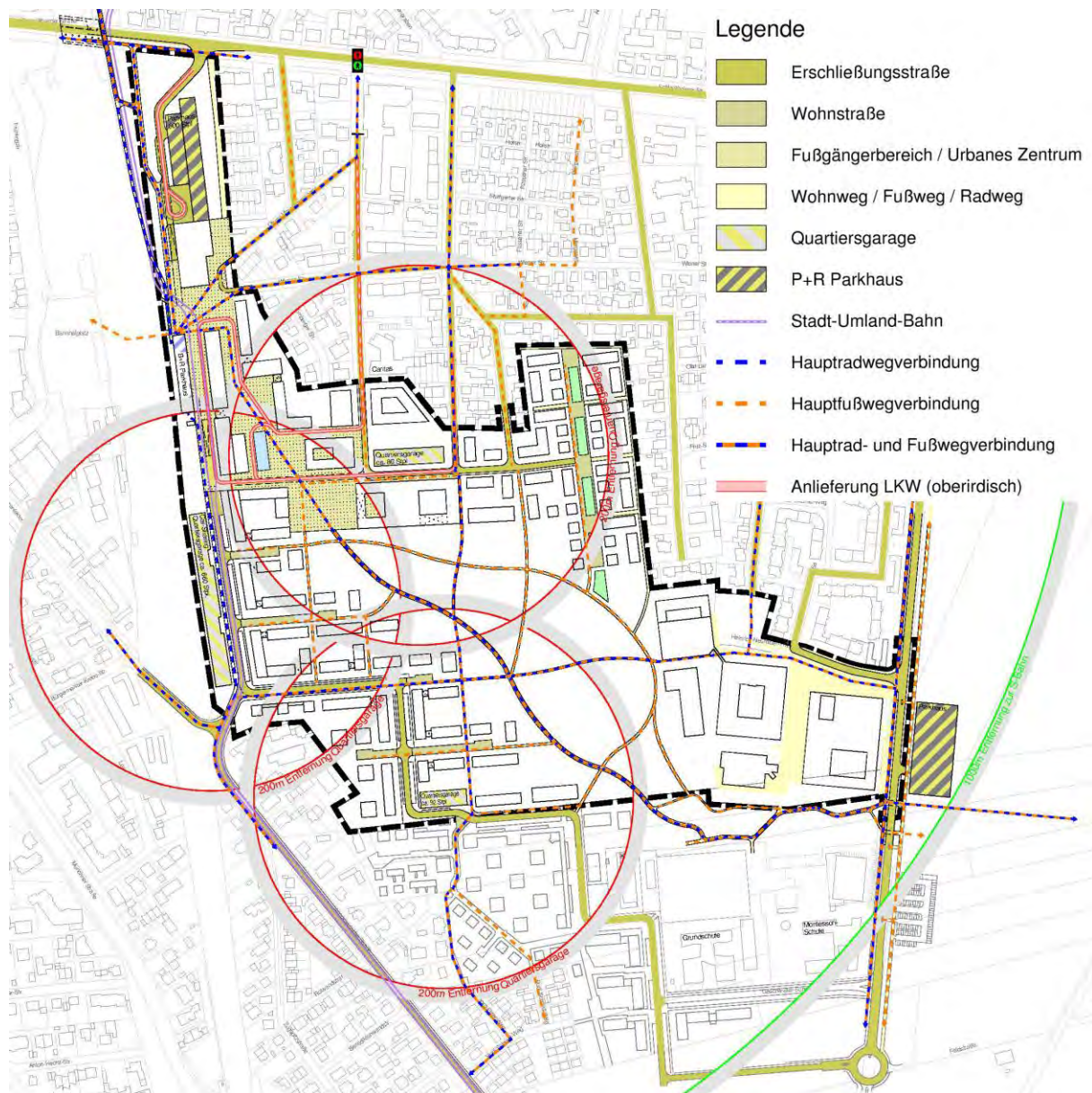
Das Urbane Zentrum ist als Platzgruppe östlich des Bahnhofs im Verlauf der Fuß- und Radwegverbindungen Altstadt – freie Landschaft situiert. Die räumlich differenzierte Platzfolge lässt aufgrund der geplanten Nutzungsmischung (Läden, Gewerbe, Wohnen) in der Randbebauung eine hohe urbane Qualität erwarten.

Die an das Urbane Zentrum angrenzende südliche Wohnbebauung besteht aus offenen Hofgruppen mit starkem Bezug zum angrenzenden öffentlichen Grünzug. Die lang gestreckten Höfe tragen als verkehrsberuhigte Bereiche zu einer hohen Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner bei.

Auf dem Sportgelände an der Jahnstraße ist die freistehende Bebauung bezüglich der städtebaulichen Körnung der angrenzenden Siedlung Obermoosswaige angepasst. Ein zentraler Grünanger als städtebauliches Verbindungselement zwischen Bebauung und öffentlichen Grünzug trägt auch zur Aufenthaltsqualität und Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Gebiet bei.

## 7.2 Verkehrskonzept

### 7.2.1 Erschließung



Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet ist über die Theodor-Heuss-Straße, die Schleißheimer Straße und die Augustenfelder Straße erschlossen. Die Schleißheimer Straße ist stark belastet, die Theodor-Heuss-Straße ist eine wichtige Zubringerstraße zur B471 und nach München; die Augustenfelder Straße hat dagegen nur eine untergeordnete Bedeutung für die örtliche Erschließung.

Bezüglich der Verkehrserschließung besteht eine grundlegende Änderung gegenüber der Rahmenplanung Augustenfeld 2006 darin, dass keine durchgängige Straßenverbindung durch das Planungsgebiet vorgesehen wird. So wird die geknickt geführte Haupterschließungsstraße von der Theodor-Heuss-Straße zur Schleißheimer Straße im Bereich des Bahnhofsvorplatzes auf der Ostseite unterbrochen. Auf dem verkehrsberuhigten Vorplatz wird damit die Aufenthaltsqualität gestärkt. Diesen Platz autofrei zu halten ist auch deshalb wichtig, weil hier die Personenunterführung zu den Gleisen mündet und von hier aus auch

die Erschließung des Bike+Ride-Parkhauses erfolgt. Der Vorplatz hat also eine hohe Fußgänger- und Fahrradfrequenz und übernimmt Empfangs- und Verteilerfunktionen. Zugleich wird durch das Fehlen jeglichen KFZ-Verkehrs eine hohe Aufenthaltsqualität sicher gestellt.

Zudem sind zwei Erschließungsvarianten bzw. -konzepte mit einer zusätzlichen Unterbindung der Durchfahrt ausgearbeitet worden, damit der von der Bürgerschaft befürchtete Durchgangs- und Schleichverkehr zur Umfahrung des Knotenpunktes Schleißheimer Straße / Theodor-Heuss-Straße nicht mehr durch das Quartier fahren kann. Es wurde eine Verkehrssperre am südöstlichen Platzrand und alternativ eine Sperre zur Augustenfelder Straße eingeplant.

Die beiden Erschließungskonzepte sollen durch ein separates Verkehrsgutachten hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen geprüft und eine Empfehlung einer Umsetzung für eine der beiden Varianten ausgesprochen werden.

### **7.2.2 Ruhender Verkehr**

Als Standort für ein P+R-Parkhaus wird der bisherige Standort an der Schleißheimer Straße mit ca. 380 Stellplätzen vorgeschlagen. Zusätzlich zu den Pendlerstellplätzen sind in diesem Parkhaus optional auch ca. 120 Stellplätze für das Urbane Zentrum, Gebäude Nord vorgesehen.

Außerhalb des Umgriffs des Planungsgebietes ist ein weiterer P+R-Standort dargestellt, dessen Stellplätze entweder für P+R, für die Schulen und / oder für die Besucher der neuen Anlagen des TSV genutzt werden könnten. Die P+R Nutzer hätten neben der fußläufigen Verbindung zum Bahnhof, auch die Möglichkeit mit den heutigen dort verkehrenden Buslinien 716 und 172 (Haltstelle Schulzentrum) zur S-Bahn-Haltestelle (1.000m) zu gelangen.

An unterschiedlichen Standorten sind Quartiersgaragen für die Unterbringung der bauordnungsrechtlichen Stellplätze geplant. Östlich der Bahnlinie ist zudem ein Car-Sharing Standort vorgesehen. Durch die Nähe zum Bahnhof und dem Fahrradparkhaus werden Umsteigeeffekte gefördert. Diese sollen durch Mobilitätsstationen in den Wohnhöfen oder den Quartiersgaragen mit Leih- E-Bikes, Lastenfahrrädern und Miet-(Elektro-)Carsharingautos und weiteren Angeboten für ein umfassendes Mobilitätsmanagement sorgen, ohne auf das (eigene) KFZ angewiesen zu sein.

Im Bereich des Sportgeländes an der Jahnstraße ist die planerische Zielsetzung ein autofreies bzw. autoreduziertes Wohngebiet zu schaffen. Damit werden die angrenzenden bestehenden Wohnquartiere vom Autoverkehr entlastet.

Die Förderschule und das Bürgerhaus erhalten separate Einzeltiefgaragen mit Zufahrt über die verlängerte Landsberger Straße. Das Urbane Zentrum erhält eine Tiefgarage unter der Platzfläche und den angrenzenden Gebäuden.

### 7.2.3 Erschließung Urbanes Zentrum

#### Anlieferung oberirdisch

Eine Anlieferung mit größeren Fahrzeugen ist erforderlich, wenn sich, wie stadtplanerisch erwünscht, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ggf. ein Textil- oder Drogeriemarkt ansiedelt. Diese kann oberirdisch über den Platz erfolgen, wie im Konzept Anlieferung Urbanes Zentrum – Anlieferung über den Platz dargestellt. Die möglichen Wenderadien auf dem Platz stellen eine Zufahrt mit LKW sicher. Zeitliche Beschränkungen der Anlieferung gewährleisten einen weitgehend verkehrsfreien Platz. Die genaue zeitliche Beschränkung ist noch zu definieren. Eine gebräuchliche Beschränkung der Anlieferung in den Morgenstunden erscheint aufgrund der zu erwartenden hohen Fuß- und Radverkehrsströme (Fahrgäste Bahn, P+R-Nutzer, Schüler etc.) nicht zielführend.



Anlieferung Urbanes Zentrum oberirdisch

#### Tiefgaragen

Für das Urbane Zentrum soll eine Tiefgarage unter der Platzfläche und den angrenzenden Gebäuden die erforderlichen Stellplätze gewährleisten. Die Hauptzufahrt dieser Tiefgarage erfolgt über die Schleißheimer Straße, eine zweite Zu- und Ausfahrt kann südlich des Bike+Ride-Parkhauses erfolgen. Die Tiefgarage wurde in drei Varianten untersucht.

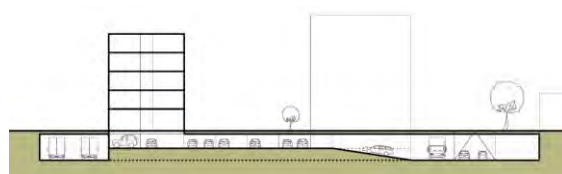
Die Anzahl an möglichen Stellplätzen wird bei der genaueren Planung durch notwendige Technikräume, Schleusen, Aufzüge, Treppenhäuser etc. in der Bilanzierung mit einem prozentualen Abschlag von 5% berücksichtigt.

Um die Plätze im Urbanen Zentrum von Lieferverkehr frei zu halten muss die Anlieferung unterirdisch über die Tiefgarage erfolgen. Ein möglicher Zielkonflikt mit den Fuß- und Radverkehrsströmen kann so dauerhaft vermieden werden.

Die in Variante A dargestellte Tiefgarage ermöglicht mit einer 4,20m hohen, im Untergrund liegenden öffentlichen Straße die Warenanlieferung mit LKW. Differenzrampen zwischen der öffentlichen Fahrspur und den Einzelgaragen ermöglichen die Zufahrt zu den höher liegenden Einzelgaragen.



Variante A - Tiefgarage mit unterirdischer Anlieferungsmöglichkeit



Schemaschnitt

Ist eine Anlieferung mit dem LKW nicht erforderlich, kann, wie in Variante B dargestellt, eine öffentliche unterirdische Durchfahrtsstraße in der Tiefgarage mit daran anschließenden privaten Einzelgaragen errichtet werden. Dadurch sind abschnittsweise realisierbare, getrennte Tiefgaragen mit einer deutlich größeren Anzahl an Stellplätzen möglich.



Variante B – Tiefgarage ohne Anlieferungsmöglichkeit

In Variante C ist eine große Gemeinschaftstiefgarage mit mehrfach geknickter Führung der Fahrgasse in Idealform dargestellt; bautechnisch optimiert kann so eine maximale Anzahl von Stellplätzen untergebracht werden. Eine nach abschnittsweise Ausführung ist nicht möglich.



Variante C - Gemeinschaftstiefgarage mit maximaler Stellplatzzahl

### Vergleich Tiefgaragen

	Stellplätze	BGF	BGF	BGF	BRI TG	BRI/ Stellplatz
		Höhe 2,3m	Höhe 4,2m	Summe	Aushub	
Variante A Anlieferung über die TG	570	19.300 m <sup>2</sup>	4.600 m <sup>2</sup>	23.900 m <sup>2</sup>	66.640 m <sup>3</sup>	<b>117</b>
Variante B Anlieferung über den Platz	747	20.000 m <sup>2</sup>		20.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>3</sup>	<b>80</b>
Variante C Anlieferung über den Platz	855	21.650 m <sup>2</sup>		21.650 m <sup>2</sup>	64.950 m <sup>3</sup>	<b>76</b>

Insgesamt sind für die Gebäude des Urbanen Zentrums bei Berechnung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dachau abhängig von der genauen Nutzungsverteilung ca. 1007 Stellplätze erforderlich (vgl. Anhang 14). Da die für das Förderzentrum (36 Stpl.) und Bürgerhaus (53 Stpl.) notwendigen Stellplätze in separaten Tiefgaragen nachgewiesen werden können, muss die Gemeinschaftstiefgarage unter der Platzfläche ca. 918 Stellplätze zur Verfügung stellen. Diese Anzahl kann jedoch keine der untersuchten Varianten zur Verfügung stellen. Angesichts des hoch anstehenden Grundwassers in Augustenfeld und der Gefahr einer Grundwasseraufstauung durch umfangreiche Bauvorhaben ist ein 2. Untergeschoss aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.



Aufgrund der Nähe zu S-Bahn, Bike & Ride Parkhaus und über die Bahnunterführung auch zu den Bussen ist vermehrt von anderen Mobilitätsformen auszugehen. Die zumutbare fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebäude im Planungsgebiet senkt die Nachfrage nach Parkplätzen zusätzlich. In dem in unmittelbarer Nähe geplanten Parkhaus nördlich des Platzes ist zudem eine Wechselnutzung P+R-Parken / Anwohnerparken denkbar, da die Einstellzeiten zu unterschiedlichen Tageszeiten erfolgen. Die zu erzielende Stellplatzanzahl mit einer Gemeinschaftstiefgarage wie in Variante B oder C dargestellt, ist daher vertretbar.

Vergleicht man den Schlüssel BRI/Stellplatz wird klar, dass bei Anlieferung des Urbanen Zentrums mit LKW über die Tiefgarage pro Stellplatz deutlich mehr umbauter Raum errichtet werden muss, und auch insgesamt mehr und vor allem tieferer Aushub erfolgen muss. Es ist also mit einer noch kostenintensiveren Bauweise zu rechnen. Zudem ist in dieser Variante auch eine deutlich geringere Gesamtanzahl an Stellplätzen möglich.

### 7.3 Nutzungskonzept



Nutzungskonzept

Im Gebiet entstehen ca. 95.300m<sup>2</sup> BGF für Wohnnutzungen, ca. 40.900m<sup>2</sup> BGF für Gemeinbedarf (Schulen, KiTas, Bürgerhaus, Caritas), sowie ca. 30.400m<sup>2</sup> BGF für gewerbliche Nutzungen (Büro/Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie).

### 7.3.1 Urbanes Zentrum

Entsprechend der im Nutzungskonzept planerisch dargestellten Verteilung ist im Urbanen Zentrum in der Erdgeschoss-Zone Einzelhandel- und Gastronomie, vom 1. bis zum 4. Obergeschoss wohnverträgliches Gewerbe/Büros/Praxen und im 5. und 6. Obergeschoss (teilweise) Wohnen vorgesehen. Im südlichen Teil des Urbanen Zentrums begrenzt ein Wohnhof mit Sonderwohnformen den Platzrand. Im südlichen Bereich des Urbanen Zentrums sollen das Bürgerhaus und eine Schule das Leben im urbanen Raum bereichern. Der Vorplatz im Bereich der Personenunterführung ist im Norden durch ein 5-geschossiges Gebäude mit einer möglichen Nutzung für gastronomische Einrichtungen/Läden und Büros oder andere, den Platz belebende Nutzungen begrenzt. Das Urbane Zentrum als Stadtteilzentrum übernimmt die Funktion sowohl als Treffpunkt als auch für die Nahversorgung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Die Tragfähigkeit des Stadtteilzentrums ist durch die Nähe zum Bahnhof, die Größe des Gebiets, dem Einzugsbereich und den funktionalen Verflechtungen zu den benachbarten Wohngebieten gewährleistet.

Ziel sollte es sein, einen Vollsortimenter mit ergänzenden Fachmärkten (z.B. Drogeriemarkt) zu etablieren, um so langfristig der Gefahr der Ansiedlung von Bahnhofsumfeld-typischen minderwertigen Filialisten vorzubeugen. Der Konkurrenz mit dem Einzelhandelsflächen am Standort Dachau Ost und dem aufkommenden Lebensmittelhandel über das Internet kann mit einem großflächigem Supermarkt mit breitem Sortiment am besten begegnet werden.

### 7.3.2 Wohnen

Die unmittelbar an den Umgriff der Rahmenplanung angrenzenden Wohngebiete im Bestand sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Eine Erweiterung dieser Allgemeinen Wohngebiete im Umgriffsbereich des Rahmenplans ist aufgrund der demografischen Entwicklung Dachaus (siehe Demografiebericht 2015) sinnvoll.

Durch die nachbarschaftsverträgliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsbereiche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs können einerseits die bestehenden Potentiale der sozialen und technischen Infrastruktur genutzt werden. Andererseits bietet das neue Planungsgebiet mit seinen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, KiTas, Bürgerhaus etc. die Chance, den Wohn- und Arbeitsstandort Augustenfeld zu stärken.

Die im Bestand umgebenden Allgemeinen Wohngebiete sind im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise geprägt. Der Schwerpunkt der Wohngebietsausweisung sollte entsprechend der Lagegunst (zentral, bahnhofsnahe) und der Erforderlichkeit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im mehrgeschossigen Wohnungsbau liegen. Ziel ist es, ein Stück Stadt mit hoher Dichte zu bauen.

Der Bereich entlang der Haupteinfahrtsstraße westlich des Grünzugs bis zum Bebauungsplan 149/09 „Augustenfeld Mitte“ ist in seiner Typologie in Form von Wohnhöfen geprägt. Die Wohnhöfe der Nachbarschaftseinheiten sind jeweils durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen. Vom Wohnhof führt ein Weg direkt in den Grünzug, so dass hier eine enge Verknüpfung zwischen Wohnen und Freizeitfunktionen entsteht. Die Wohnhöfe als robuste Stadtbausteine können in den nachfolgenden Bebauungsplänen weiterentwickelt werden und ggf. bezüglich Dichte und Nutzung (z.B. KiTa) modifiziert werden.

Für den Bereich des ehemaligen TSV 1865 Geländes wurde ein Konzept entwickelt, das sich in seiner Geschossigkeit und Höhenentwicklung an der bestehenden angrenzenden Bebau-

ung orientiert. Aufgrund seiner Lage am öffentlichen Grünzug wurde die Geschossigkeit der Bebauung direkt am Grünzug zum Teil erhöht, damit möglichst viele Bürger vom öffentlichen Grün partizipieren können.

Erschlossen wird das Gebiet über die Landsberger, Salzburger und Jahnstraße. Es wird empfohlen, das zukünftige Wohnquartier beispielhaft autofrei bzw. autoreduziert zu konzipieren. Die reduzierte Zahl der Stellplätze kann in der in unmittelbarer Nähe situierten Quartiersgarage untergebracht werden. Ein Anger im Zentrum des neuen Wohngebiets dient zum einen als städtebauliches Rückgrat mit Verbindung zum Grünzug und zum anderen als Aufenthaltsbereich für unterschiedliche Aktivitäten.

### **7.3.3 Gemeinbedarf**

#### Kindertagesstätten

Der durch die Neuplanung entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist in 4 Kindertagesstätten untergebracht. Davon sind zwei KiTas mit 8 Gruppen und zwei KiTas mit 4 Gruppen ausgewiesen.

Sollte sich ein erhöhter Bedarf ergeben, sind auf Grund der Robustheit des städtebaulichen Systems jederzeit weitere Gruppen unterbringbar.

#### Schulen

Vom Landratsamt Dachau wurde pauschal ein Bedarf von ca. 7.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Erweiterungsfläche für die Angliederung einer Fach- bzw. einer Berufsschule und die Erweiterungsoption für die Realschule angemeldet.

Bei der Umsetzung der sich aus der Rahmenplanung ergebenden Bebauung wird mit zunehmenden Schülerzahlen zu rechnen sein. Als Standort für die Unterbringung des zu erwartenden Schulbedarfs sind in unmittelbarer Nähe zur Berufsschule Flächen westlich dieser und nördlich der Turnhalle ausgewiesen. Ein weiterer Standort für einen zukünftigen Bedarf wurde mit 16.000m<sup>2</sup> BGF am südöstlichen Rand des Urbanen Zentrums vorgeschlagen. Für die Förderschule (Dr. Elisabeth-Bamberger Schule) wird das genehmigte Raumprogramm der Regierung von Oberbayern zugrunde gelegt und in Nähe des bestehenden Caritas-Zentrums ein Standort mit ca. 2.500m<sup>2</sup> BGF vorgeschlagen.

#### Erweiterung Caritas

Südlich des bestehenden Caritas-Gebäudes ist eine Erweiterung, beispielsweise mit Pflegeheim geplant. Derzeit sind von Seiten der Caritas keine konkreten Zahlen für eine Flächen-erweiterung zu erhalten.

#### Bürgerhaus

Im südlichen Teil des Urbanen Zentrums ist zur Platzfläche öffnend ein quartiersbezogenes Bürgerhaus für die Bewohner Augustenfelds vorgesehen mit einer Mehrfachnutzung bestehend aus Bürgersaal für Ausstellungen und Vorträge, Gruppenräumen, Verwaltung und Gastronomie.

## 7.4 Grünkonzept

### 7.4.1 Öffentlicher Grünzug

Hauptziel bzw. –funktion des Grünzuges ist die Schaffung von Flächen, die der Freizeit und Erholung für die Dachauer Bürger dienen, hier insbesondere für die Bürger des neuen Stadtgebietes und der angrenzenden bestehenden Bebauung. Ergänzend hat der Grünbereich eine hohe siedlungsklimatische Bedeutung (v.a. Frischluftzufuhr, Ausgleich für erwärmte, dicht bebaute Siedlungsflächen). Wo immer möglich sollen naturnahe Teilbereiche als Trittsteine eines (inner-) städtischen Biotopverbundes angelegt bzw. zugelassen werden. Der neue Grünzug dient auch als wichtige übergeordnete Verbindung von der Innenstadt zum Naherholungsgebiet Karlsfelder See.

Unter diesen Planungsprämissen sind folgende Oberziele von übergeordneter Bedeutung:

- Gewährleistung einer hohen Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger in alle Richtungen über ein dichtes Wegenetz, insbesondere in Richtung Bahnhof und Innenstadt.
- Verzahnung des Grünzugs mit den bestehenden und den neu geplanten Wohngebieten.
- Schaffung wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten im „Grünen“ abseits vom Straßenlärm.
- Differenziertes Angebot unterschiedlicher Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktivitätspotentiale für Kinder und Jugendliche (z. B. Spiel- und Bolzplätze), Erwachsene und Senioren.
- Schaffung prägnanter Erlebnisabfolgen und –aspekte (Licht, Schatten, Blüte, Frucht, Herbstfärbung, Wuchsform, Sitzen, Liegen, Spielen usw.).

Wesentliche Gestaltungselemente hierfür:

- Abfolge von mehreren Plätzen unterschiedlicher Größe und Ausprägung (Identitätsgebung) als multifunktionale Treffpunkte und Kommunikationsorte
- Weitläufige, blütenreiche Wiesenflächen im Zentrum des Grünzuges
- Unterschiedlich gestaltete, möglichst naturbelassene Spielflächen für Kinder und Jugendliche (z. B. Abenteuerspielplatz) sowie Bolzplätze
- In den Randbereichen freiwachsende Hecken / Feldgehölze / Haine als Blütenriegel und zur Raumbildung (Schaffung großzügiger, gut proportionierter und raumbildender Segmente)
- Einzelbäume (heimische Laubbäume und Obstbäume) als Schattenspender und zur Raumbildung
- Entlang des Hauptweges und im Bereich der Plätze Anlage von standortgerechten Staudenpflanzungen oder Wildblumenansaat zur optischen Akzentuierung

Wegeführung im Grünzug:

- Hauptwegerichtung zwischen Innenstadt / Bahnhof und Karlsfelder See von Nordwest nach Südost mit organischer Wegeführung und unterschiedlich gestalteten Plätzen
- Verlauf Hauptweg (baulich getrennter Rad- und Fußweg) am Südrand des Grünzuges um weitläufige Wiesenflächen zu ermöglichen
- Zweite untergeordnete Wegeachse (Fuß- und Radweg) am Nordrand des Grünzuges
- Anbindung bestehende und neue Wohngebiete, Schulen und Turnhalle durch Seitenwege

Verknüpfung Grünzug mit Platz beim Bürgerhaus und mit Forellenbach:

- durch Begrünung des Platzes mit großkronigen, schattenspendenden und raumbildenden Laubbäumen
- die Verbindung zwischen dem großen Grünzug und den Grünflächen entlang des Forellenbaches erfolgt über die große, mit Bäumen überstandene Platzfläche südlich des Bürgerhauses und verkehrsberuhigte Straßen

Verzahnung Grünzug mit umgebender Bebauung:

- durch schmalen Grünzug im Bereich ehemaliges TSV-Gelände mit Quartiersplatz und Spielplatz
- durch weitläufige Baum- und Gehölzpflanzungen (Haine) am Rand des Grünzuges zu den angrenzenden Wohnbereichen
- durch intensive Durchgrünung der Wohnhöfe, welche sich zum Grünzug öffnen
- durch markante Begrünung der verkehrsberuhigten Straßen und Wege, die zum Grünzug führen
- durch die Anordnung der Freiflächen der neu geplanten Schulgebäude und KiTas in Richtung Grünzug

Pflege öffentliches Grün:

- Nur entlang des Hauptweges und im Bereich der Plätze Anlage von standortgerechten Staudenpflanzungen oder Wildblumenansaat zur optischen Akzentuierung

#### **7.4.2 Grüngestaltung Urbanes Zentrum**

Die Freiflächen des Urbanen Zentrums haben wichtige Verbindungs- und Verteilerfunktionen für Fußgänger und Radfahrer, sollen aber auch als Treffpunkt eine gute Aufenthaltsqualität bieten:

- Freiraumgestaltung und Raumbildung durch Pflanzung von Großbäumen in Rasterform
- Baumüberstandene Platzflächen als Verbindungselement zwischen großem Grünzug und den öffentlichen Grünflächen im Osten und Norden des Gebietes (Freiflächen entlang Forellenbach)
- Mögliche Anlage von linear angeordneten Wasserbecken / Wasserspielen als architektonisches und gleichzeitig belebendes Element

### 7.4.3 Forellenbach erlebbar machen und naturnah gestalten

Maßnahmenvorschläge aus der Rahmenplanung Grün Blau aufnehmen, u.a.

- Förderung standortgerechter naturnaher Ufervegetation
- Flächen am Forellenbach südlich der Schleißheimer Straße und südlich des Bike+Ride-Parkhauses als öffentliches Grün ausweisen
- Anbindung an neu geplante Fuß- oder Radwege
- Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit verbessern durch kleine Plätze am Wasser mit abgeflachtem Ufer, Sitzstufen am Wasser, Bänken oder Sitzblöcken sowie lockerer Bepflanzung
- Strukturanreicherung im Wasser und am Ufer (durch Störsteine, Uferabflachung, Bepflanzung)
- ggf. Anlage Wasserspielplatz

### 7.4.4 Wiederausweisung von Kleingärten bzw. „Sonnengärten“

- Im südöstlichen Teil innerhalb des Grünzuges: eine offene, interkulturelle Form des „miteinander Gärten bewirtschaften“ als Gartentreff ohne Zäune oder „Urbane Gemeinschaftsgärten“
- Die Ausweisung von Kleingärten im nördlichen Teilgebiet nahe der Schleißheimer Straße wird aufgrund des Flächenzuschnitts und der Sonnenorientierung nicht weiterverfolgt.

### 7.4.5 Anlage eines „Schattengartens“ beim nördlichen Parkhaus

- Intensive Begrünung der Parkhauswand mit Kletterpflanzen / lebende Wände / senkrechte Gärten
- Einzelbäume und geschnittene Hecken zur Raumgliederung der langgezogenen Fläche / Gestaltung kleiner kabinettartiger Sitznischen
- Schlingpflanzen, Schattenstauden, Farne und Wasser (Brunnen, Quellsteine o.ä.) als kühlender Kontrast zum städtisch geprägten Quartiersplatz / urbane Mitte und zur lichtdurchfluteten Wiese im großen Grünzug

### 7.4.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Mit der Anlage von extensiv gepflegten Wiesenflächen im Zentrum des Grünzuges ist es möglich, den erforderlichen externen Ausgleichsflächenbedarf zu verringern. Notwendige Flächen für Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind im Gebiet aufgrund des zu erwartenden hohen Nutzungsdruckes voraussichtlich nicht realisierbar.

### 7.4.7 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Anlage des Grünzuges mit vielen Einzelbäumen und hainartigen Gehölzpflanzungen dient beiden Punkten.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können neben der Anlage des Grünzuges die intensive Begrünung und Durchgrünung des gesamten Quartiers genannt werden:

- Einzelbäume, hainartige Bepflanzungen und Hecken im Grünzug bieten Schatten und stellen Rückzugsräume im Freiraum bei den prognostizierten zunehmenden hohen Sommertemperaturen dar
- Die Durchgrünung der Straßen mit Baumreihen und Alleen hat ebenfalls einen lindernden Effekt bei sommerlichem innerstädtischen Hitzestress
- Mit der Anlage eines Schattengartens sowie den Grünflächen am Forellenbach sind weitere Freiflächen vorgesehen, die positive siedlungsklimatische Wirkungen für die Anwohner erwarten lassen
- Für die Bebauung im Plangebiet werden Dachbegrünungen empfohlen. Bei begrünten Dächern wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Speicherung im Substrat verbessert. Durch die verzögerte Ableitung kann ein schneller oberflächlicher Abfluss mit Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen bei Starkregenernissen vermieden bzw. minimiert werden. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt zusätzlich zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das innerstädtische Kleinklima.

Folgende Aspekte der Rahmenplanung tragen zu einer emissionsarmen Siedlungsentwicklung bei, da sie helfen, das zu erwartende künftige Verkehrsaufkommen im Gebiet und damit die Treibhausgasemissionen zu reduzieren:

- die Lage des Plangebietes am Bahnhof Dachau mit S-Bahnhaltepunkt: günstige Voraussetzungen für einen hohen Anteil von Nutzern des ÖPNV (Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split)
- die Schaffung von wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen (Grünzug mit Spiel- und Bolzplätzen): Reduzierung von Fahrten für die Naherholung
- die Gestaltung eines urbanen Zentrums (Vermeidung / Reduzierung von Fahrten für die Erledigungen des täglichen Bedarfes: kurze Wege zu Gastro, Läden, Kino, Bürgerhaus)
- Konzentration von Schulen und KiTas im Gebiet (kurze Wege, fuß- und radläufige Erreichbarkeit)

## **8. Planungsempfehlung und Qualitätssicherung**

Das zukünftige neue Wohngebiet Augustenfeld profitiert einerseits von seiner Nähe zum Bahnhof der Stadt Dachau mit seinem örtlichen, regionalen und überregionalen Anbindungsmöglichkeiten und zum anderen von der Anbindung an das überörtliche Fuß- und Radwegnetz über den öffentlichen Grünzug. Über die kurzen Wege zum geplanten Urbanen Zentrum ist die Versorgung des Gebiets für den täglichen Bedarf fußläufig gewährleistet. Eine Vielzahl von bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Berufsschule, Realschule, Grund- und Montessorischule und die geplanten Einrichtungen im Urbanen Zentrum wie Schule, Bürgerhaus, Erweiterung der Caritas und die verschiedenen Kindertagesstätten sind ebenfalls über kurze, fußläufige Wege erreichbar. Die Lage unmittelbar am geplanten, öffentlichen Grünzug vervollständigt die hohe Standortqualität.

Wegen des relativ hohen Grundwasserstandes soll im Zuge der weiteren Planung auf Bebauungsplanebene ein besonderes Augenmerk auf die Grundwasserströmung gelegt werden um negative Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete auszuschließen. Hydrogeologische Gutachten sollen die Auswirkungen von geplanten Gebäuden und Tiefgaragen auf den Grundwasserstrom näher untersuchen, sowie Handlungsanweisungen geben um einen Grundwasseraufstau wirkungsvoll zu verhindern. Zudem sollen im Rahmen künftiger Bebauungsplanverfahren Entwässerungskonzepte erstellt werden, die eine unschädliche Ableitung des Oberflächenwassers gewährleisten.

Eine Fortführung der um 80cm erhöhten Lage der im Bau befindlichen Erschließungsstraße des Bebauungsplanes 149/09 Augustenfeld Mitte soll näher untersucht werden, und, wo baulich möglich, realisiert werden.

Die hohe Lagegunst und die damit wahrscheinlich einhergehende Nachfrage verlangen hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Planung. Insofern könnte man an dieser Stelle ein Quartier mit Modellcharakter entwickeln, bei dem vor allem eine hohe architektonische Qualität aus der städtebaulichen Planung entwickelt wird. Im Konkreten würde das bedeuten, dass die Bebauung nach Regeln erfolgt, die ein definiertes Maß an gestalterischer Freiheit im städtebaulich und architektonisch festgesetzten Rahmen, der „Grammatik des Bauens“, setzen und damit die Vielfalt in der Einheit garantieren.

Um eine dementsprechende Entwicklung zu gewährleisten ist eine fachliche Begleitung während des gesamten Planungs- und vor allem während des Realisierungsprozesses notwendig. Zum Schutz vor ungewollten Entwicklungen kann z.B. ein Gestaltungsleitfaden entwickelt werden. Zu empfehlen ist auch ein Baubeirat, der eine beratende Funktion für den Bau- und Planungsausschuss und Stadtrat hat. In Städten mit vergleichbarer Größe hat sich dieses Instrument in den letzten Jahren als qualitätssicherndes Element hinsichtlich der Stadtgestaltung bewährt.





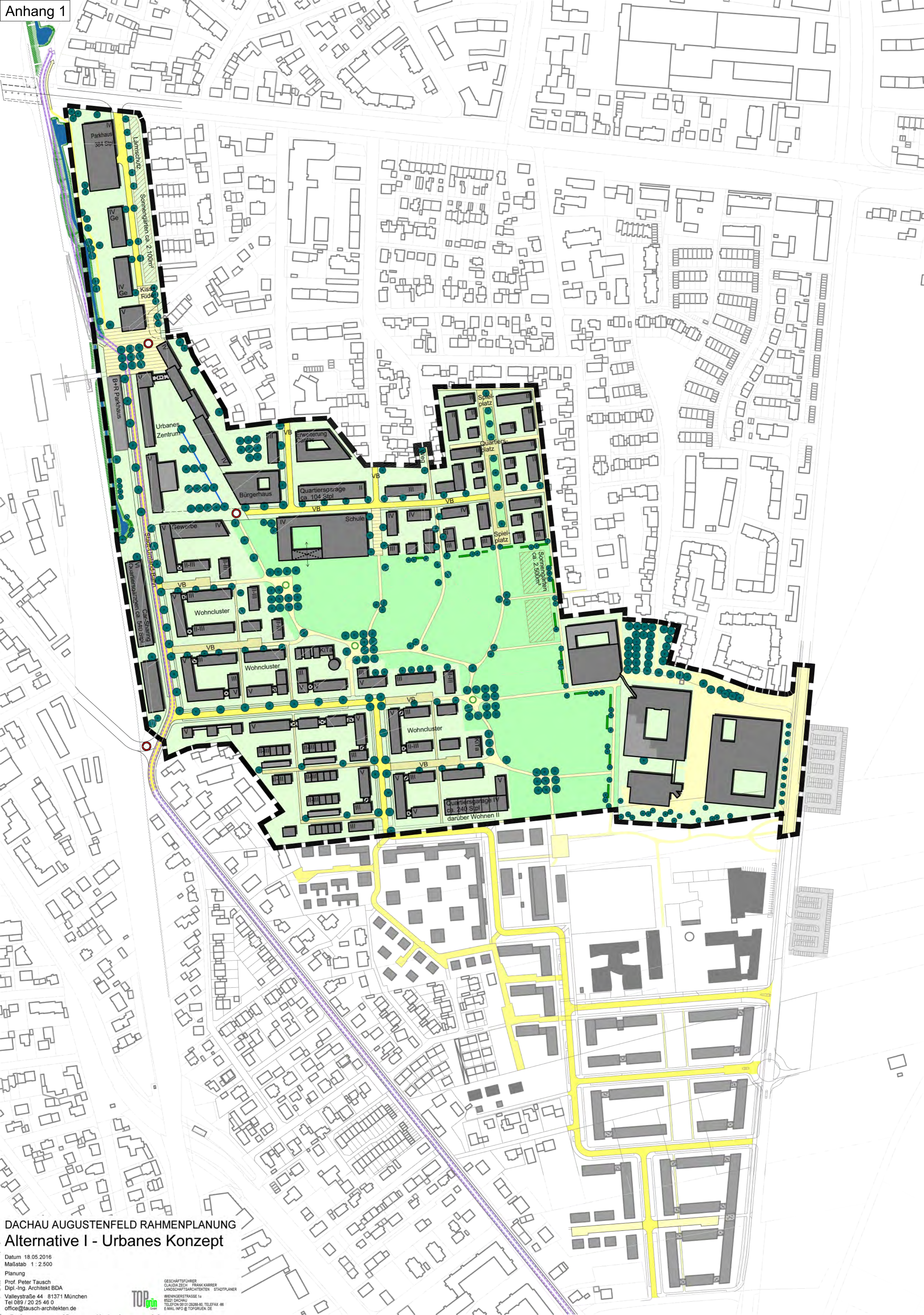
### Legende

-  Geltungsbereich
-  Nadelgehölz
-  Laubgehölz groß
-  Laubgehölz klein
-  Acker
-  Grünlandbrache
-  Kleingartenanlage
-  Grünfläche / Spielplatz / Schulfreiflächen
-  Sportfläche unversiegelt
-  Laubhecke
-  Nadelhecke
-  Bach
-  Gebäude
-  Sportfläche überwiegend befestigt
-  Straße / Parkplatz / Fuß- / Radweg überwiegend befestigt
-  Weg unversiegelt

Anhang 6

TOPgrün GmbH  
 Geschäftsführer Claudia Zech Frank Karrer  
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
 Wienerer Straße 1a 85221 Dachau  
 Tel.: 08131/29288 -60 Fax: -66; info@topgruen.de





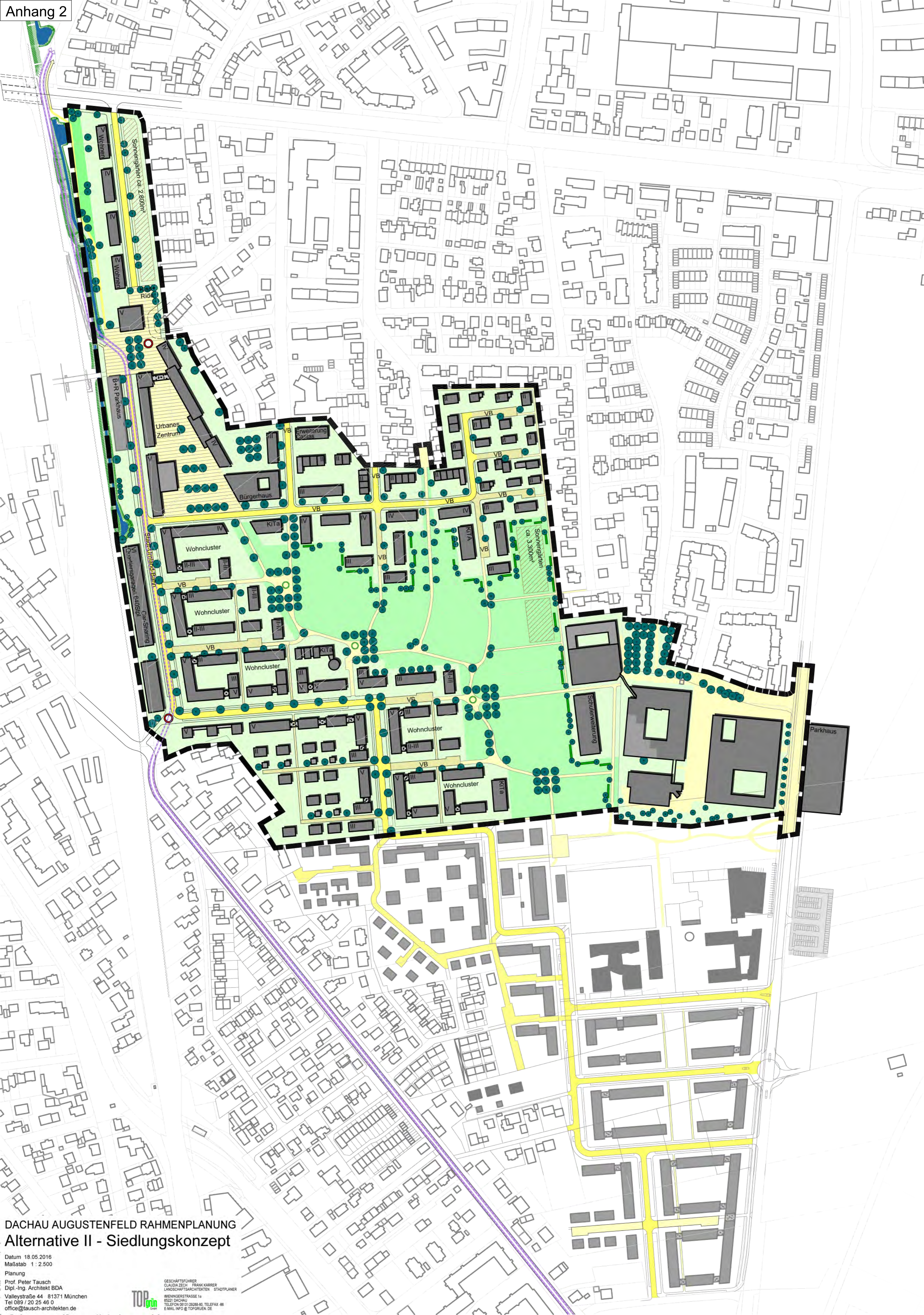
DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG  
Alternative I - Urbanes Konzept

Datum 18.05.2016  
Maßstab 1 : 2.500

Planung  
Prof. Peter Tausch  
Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Valleystraße 44 81371 München  
Tel 089 / 20 25 46 0  
office@tausch-architekten.de

GESCHÄFTSFÜHRER  
CLAUDIA ZECH FRANK KARRER  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER  
WEININGERSTRASSE 1a  
85221 DACHAU  
TELEFON 08131/20288-80 TELEFAX 86  
E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE





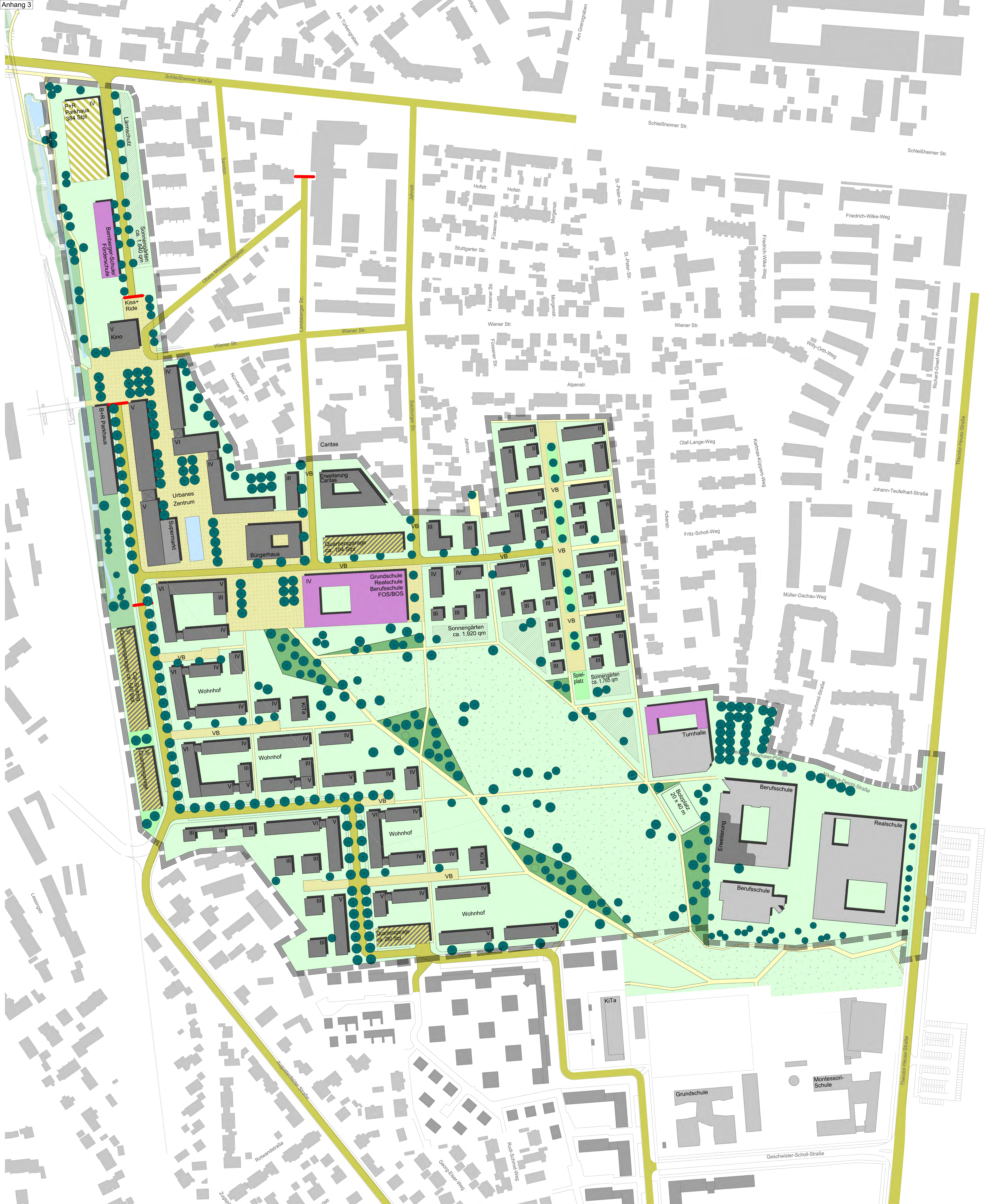
DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG  
Alternative II - Siedlungskonzept

Datum 18.05.2016  
Maßstab 1 : 2.500

Planung  
Prof. Peter Tausch  
Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Valleystraße 44 81371 München  
Tel 089 / 20 25 46 0  
office@tausch-architekten.de



GESCHÄFTSFÜHRER  
CLAUDIA ZECH FRANK KARRER  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER  
WENINGERSTRASSE 1a  
85221 DACHAU  
TELEFON 08131/20288-60 TELEFAX 66  
E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Urbanes Konzept  
Alternative I  
Lageplan

Stadtplanung  
Prof. Peter Tausch  
Dipl.-Ing. Architekt BDA  
Valleystr. 44 81371 München  
Telefon 089 1 23 25 46 0  
office@tausch-architekten.de

Grünplanung  
TOP  
GESCHÄFTSFÜHRER  
CLAUDIA ZICH  
WEININGERSTRASSE 13  
85221 DACHAU  
FAX 089 1 23 25 46 0  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
Görle Kreisstadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau  
Datum 26.10.2016  
Maßstab 1:1.000

Theodor-Hauss-Strasse

Theodor-Hauss-Strasse

Theodor-Hauss-Strasse



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Siedlungskonzept  
Alternative II

Lageplan  
Stadtplanung  
Prof. Peter Tausch  
Dipl.-Ing. Architekt BDA

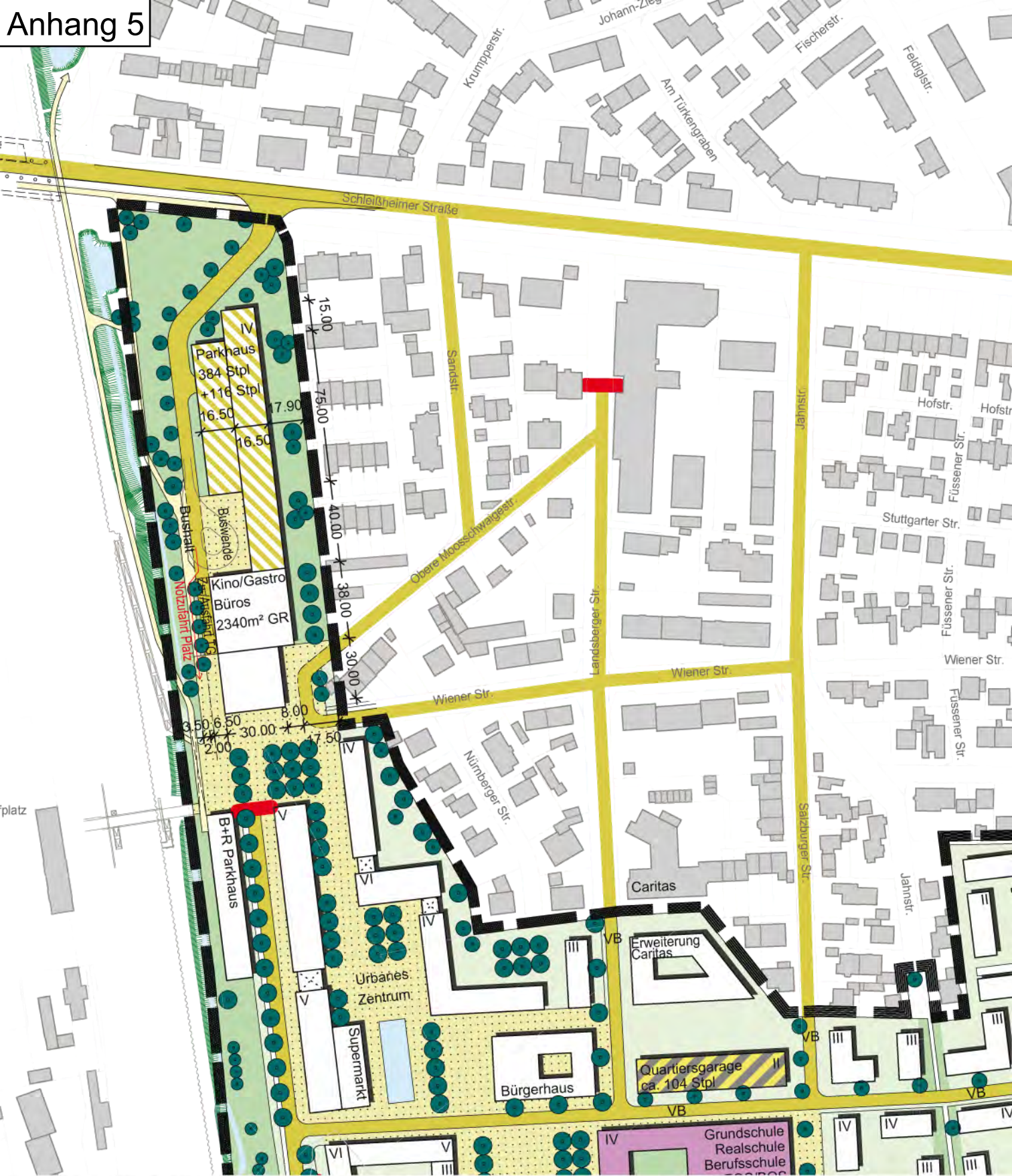
Valleystr. 44 81371 München  
Telefon 0891 22 25 46 0  
office@tausch-architekten.de



GESELLSCHAFTSLEITER  
FRANK KARRER  
WENIGERSTRASSE 1A  
85221 DACHAU  
FAMILIE WITTSCHNIG & TOPSOLIEN I.E.  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
Grosz Kreisstadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

Maßstab 1:1.000  
Datum 26.10.2016



## DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Urbanes Konzept - Alternative I

Teilbereich Nord

Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
 Dipl.-Ing. Architekt BDA

Valleystr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de

Grünplanung  
**TOPgrün**  
 GmbH

GESCHÄFTSFÜHRER  
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau

Maßstab 1:2.500  
 Datum 27.01.2017



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Neues Wohnen Augustenfeld

## Lageplan

Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
 Dipl.-Ing. Architekt BDA

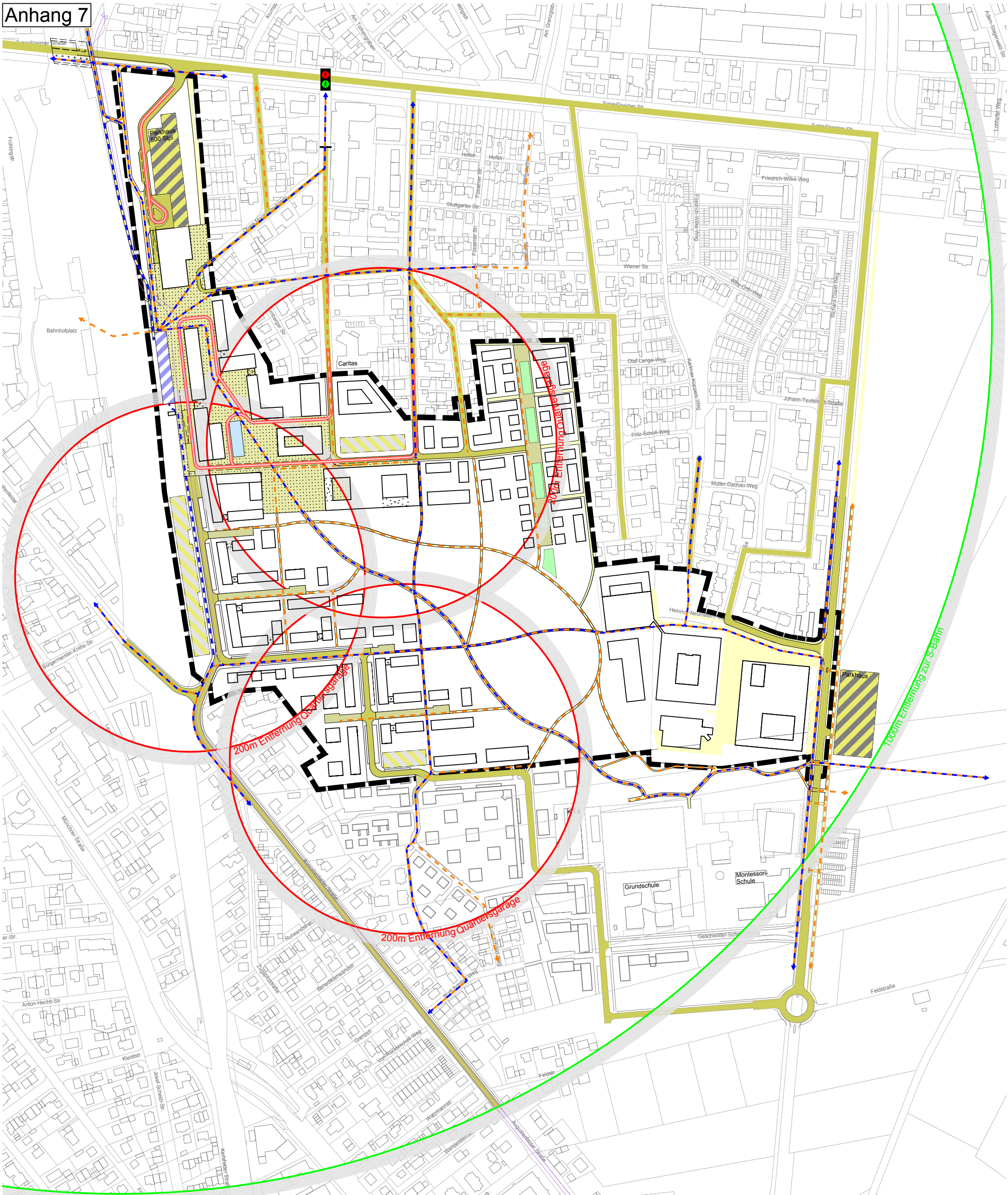
Valleystr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de



GESCHÄFTSFÜHRER  
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau

Maßstab 1 : 2.500  
 Datum 30.06.2017



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

## Neues Wohnen Augustenfeld

### Verkehrskonzept

Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
**Dipl.-Ing. Architekt BDA**  
 Valleystr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de

Grünplanung  
**TOPgrün**  
 GmbH

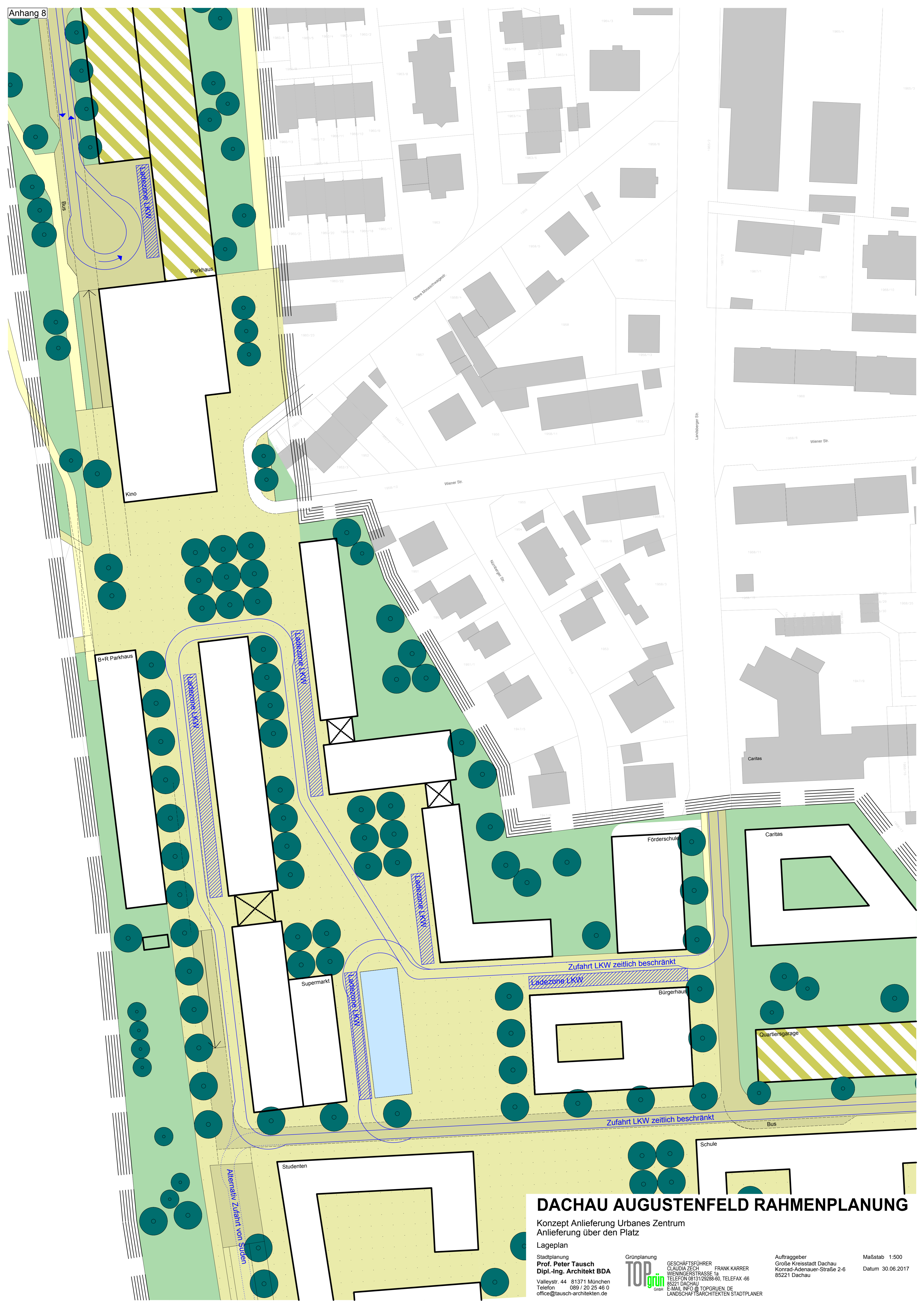
GESCHÄFTSFÜHRER  
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau  
 Maßstab 1 : 4.000  
 Datum 30.06.2017

### Legende

- Erschließungsstraße
- Wohnstraße
- Fußgängerbereich / Urbanes Zentrum
- Wohnweg / Fußweg / Radweg
- Quartiersgarage
- P+R Parkhaus
- Stadt-Umland-Bahn
- Hauptstadwegverbindung
- Hauptfußwegverbindung
- Hauptstad- und Fußwegverbindung
- Anlieferung LKW (oberirdisch)





# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Konzept Anlieferung Urbanes Zentrum  
Anlieferung über den Platz

Lageplan

Stadtplanung  
Prof. Peter Tausch  
Dipl.-Ing. Architekt BDA

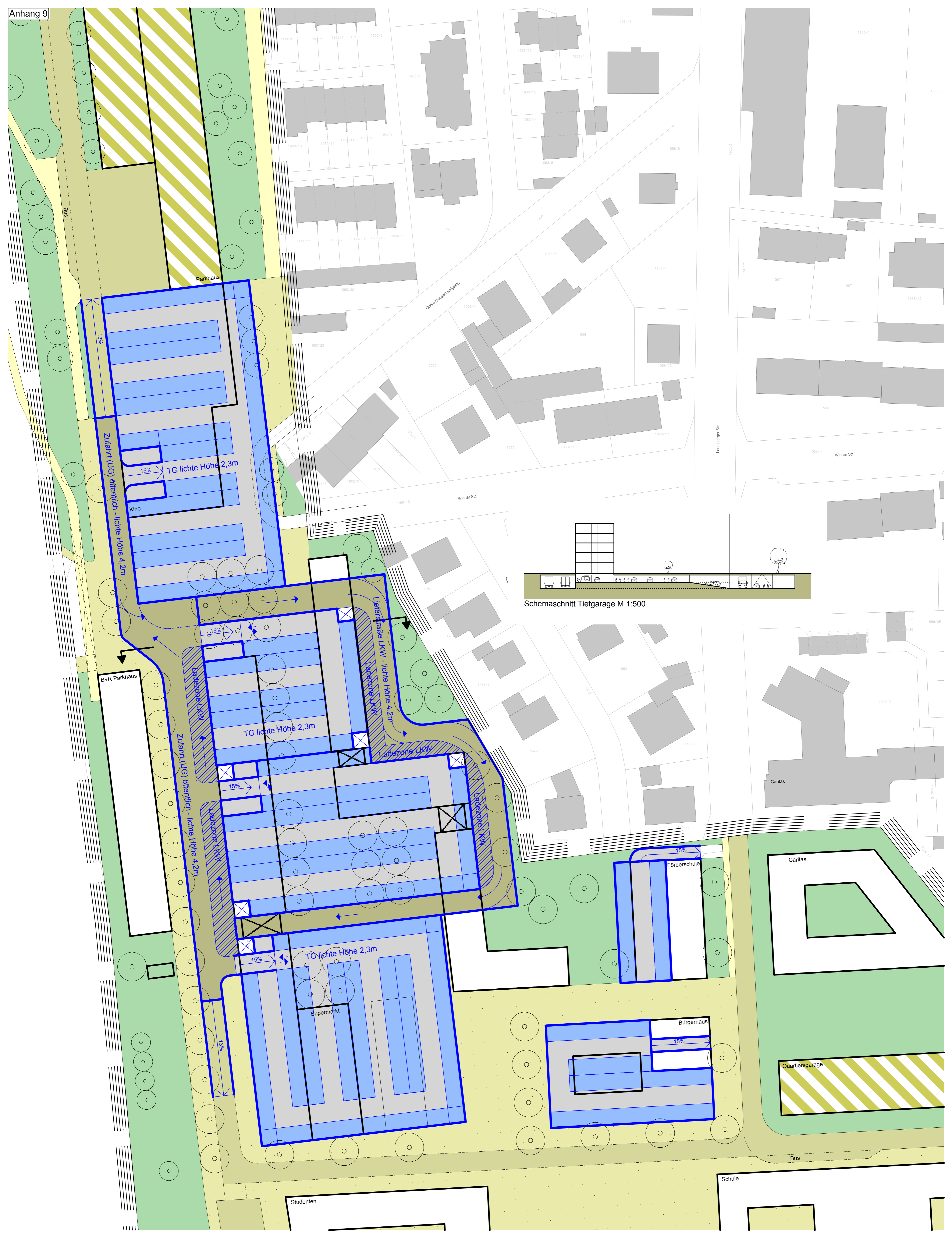
Valleystr. 44 81371 München  
Telefon 089 / 20 25 46 0  
office@tausch-architekten.de



GESCHÄFTSFÜHRER FRANK KARRER  
CLAUDIA ZECH  
WIENINGERSTRASSE 1a  
85221 DACHAU  
E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
Große Kreisstadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

Maßstab 1:500  
Datum 30.06.2017



Schemaschnitt Tiefgarage M 1:500

# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Konzept Tiefgaragen Urbanes Zentrum  
Variante A - Anlieferung über die Tiefgarage

## Lageplan




Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
**Dipl.-Ing. Architekt BDA**  
 Valleysstr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de

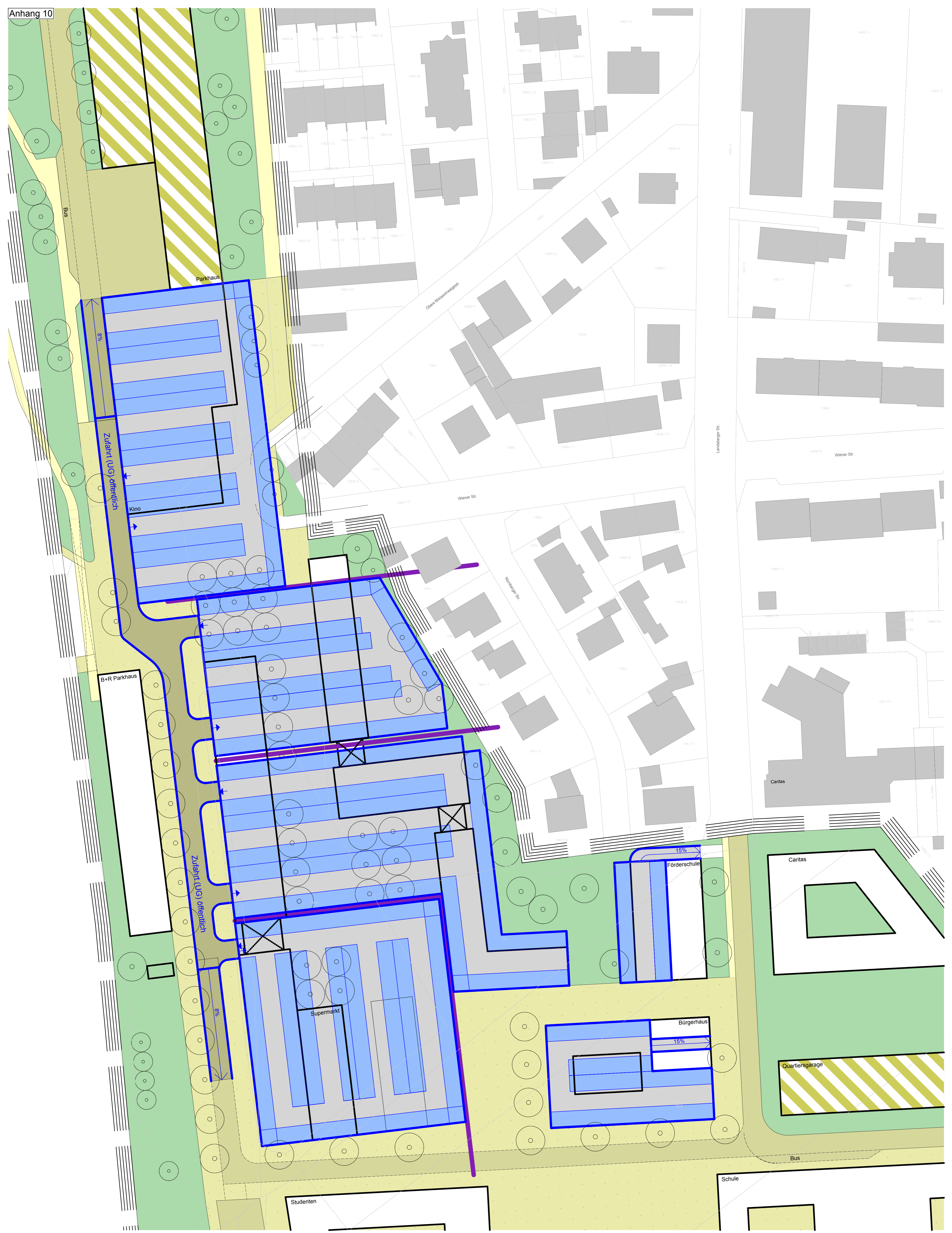


GESCHÄFTSFÜHRER FRANK KARRER  
 CLAUDIA ZECH  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/23288-60 TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau

Maßstab 1:500  
 Datum 30.06.2017

- Legende
-  Trennlinie Zuordnung
  -  Stellplätze, Treppenhäuser, Aufzüge
  -  öffentliche Zufahrt - unterirdisch



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Konzept Tiefgaragen Urbanes Zentrum  
 Variante B - Einzelgaragen ohne Anlieferung




## Lageplan

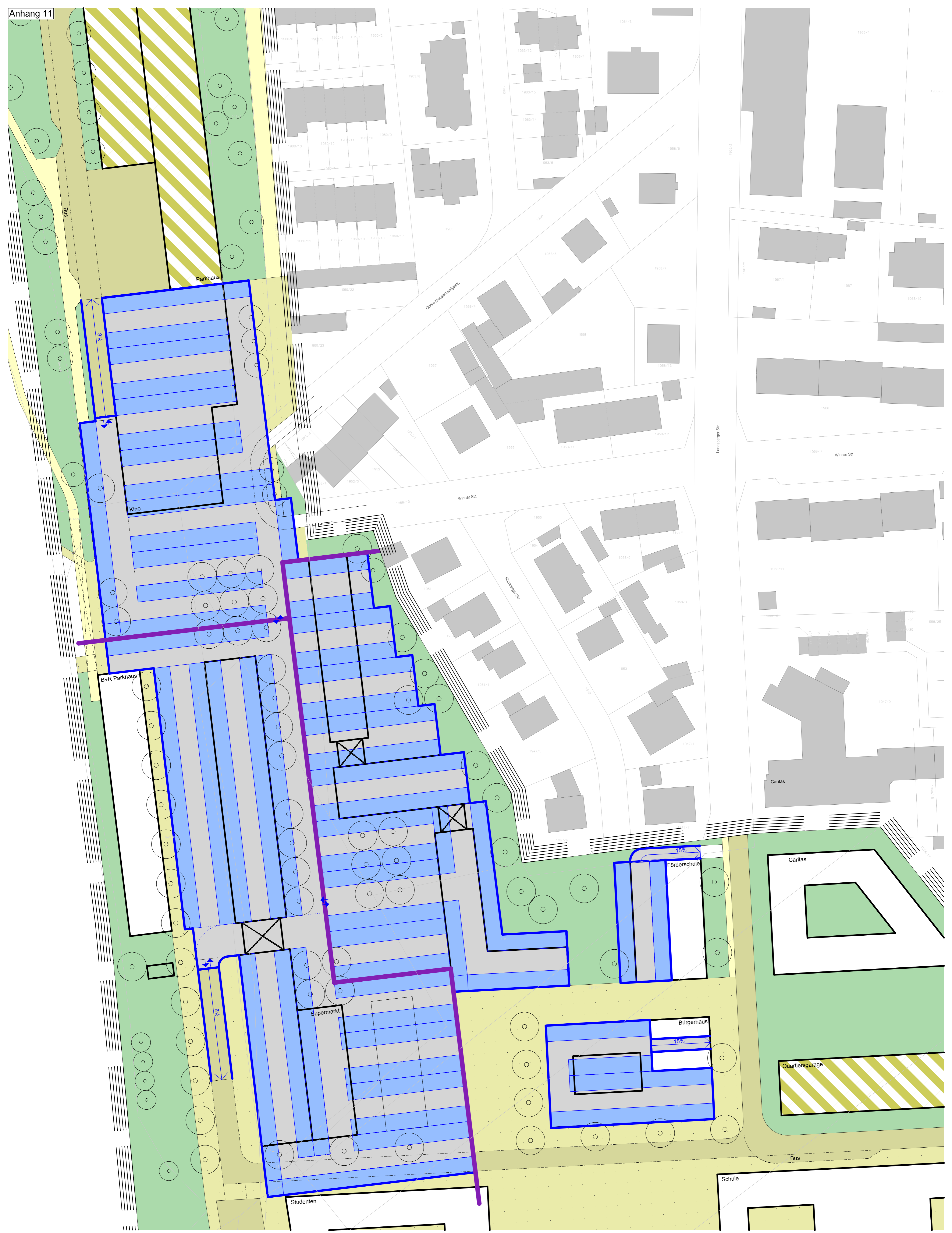
Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
**Dipl.-Ing. Architekt BDA**  
 Valleysstr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de

Grünplanung  
**TOPgrün**  
 GESCHÄFTSFÜHRER FRANK KARRER  
 CLAUDIA ZECH  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/23288-60 TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau

Maßstab 1:500  
 Datum 30.06.2017

- Legende
-  Trennlinie Zuordnung
  -  Stellplätze, Treppenhäuser, Aufzüge
  -  öffentliche Zufahrt - unterirdisch



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Konzept Tiefgaragen Urbanes Zentrum  
 Variante C - Gemeinschaftstiefgarage



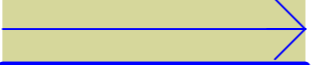
## Lageplan

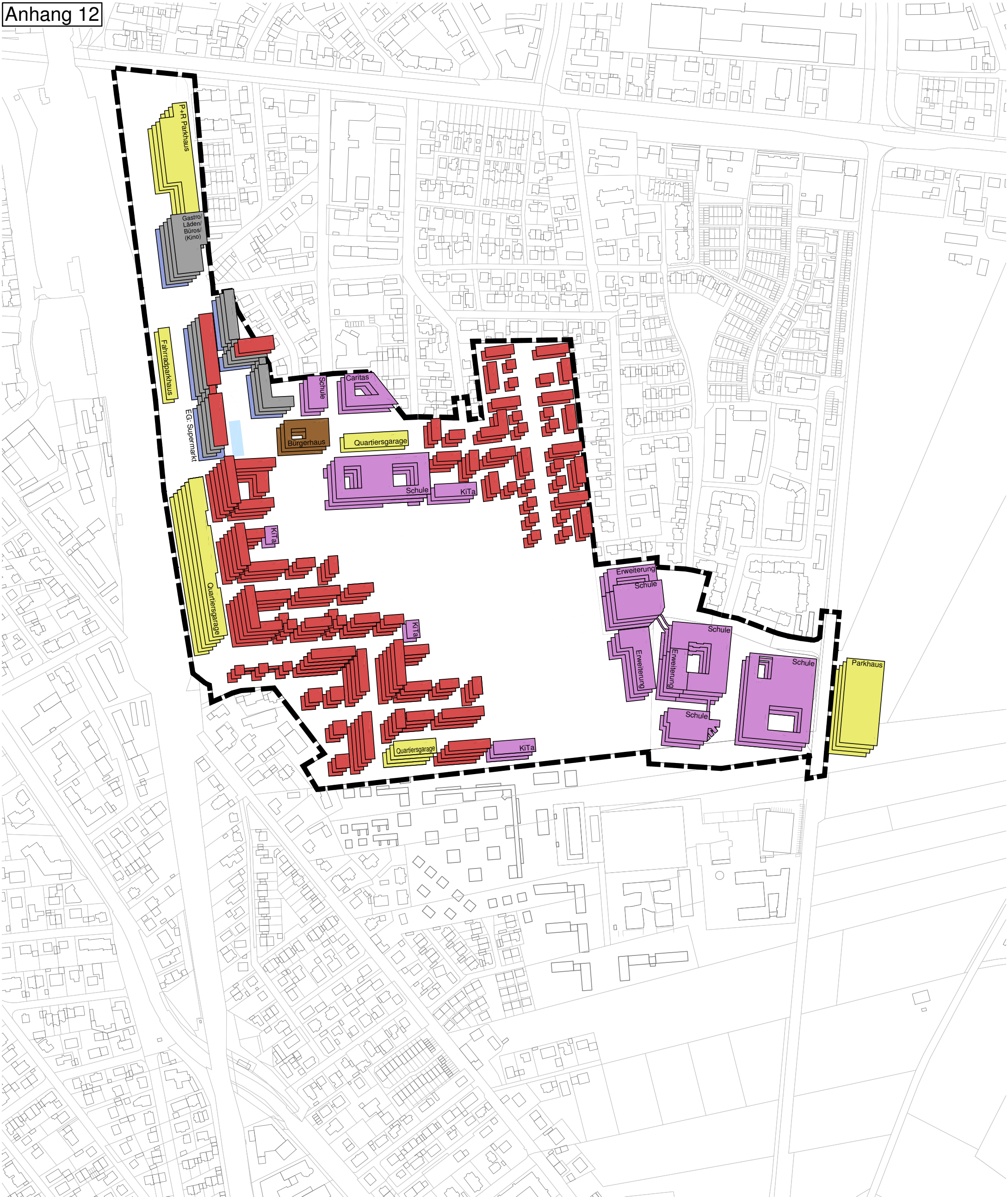
Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
**Dipl.-Ing. Architekt BDA**  
 Valleysstr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de

Grünplanung  
**TOPgrün**  
 GESCHÄFTSFÜHRER FRANK KARRER  
 CLAUDIA ZECH  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/23288-60 TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau

Maßstab 1:500  
 Datum 30.06.2017

- Legende
-  Trennlinie Zuordnung
  -  Stellplätze, Treppenhäuser, Aufzüge
  -  Rampe



# DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

Neues Wohnen Augustenfeld

## Legende

- Wohnen
- Wohnverträgliches Gewerbe / Büros / Praxen
- Einzelhandel / Gastronomie
- Schulen / Kindertagesstätten / Caritas
- Bürgerhaus
- Parken in oberirdischen Quartiersgaragen

## Nutzungskonzept

Stadtplanung  
**Prof. Peter Tausch**  
**Dipl.-Ing. Architekt BDA**

Valleystr. 44 81371 München  
 Telefon 089 / 20 25 46 0  
 office@tausch-architekten.de

## Grünplanung



GESCHÄFTSFÜHRER  
 CLAUDIA ZECH FRANK KARRER  
 WIENINGERSTRASSE 1a  
 TELEFON 08131/29288-60, TELEFAX -66  
 85221 DACHAU  
 E-MAIL INFO@TOPGRUEN.DE  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER

Auftraggeber  
 Große Kreisstadt Dachau  
 Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
 85221 Dachau

Maßstab 1 : 4.000  
 Datum 30.06.2017

## DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

30.06.2017

## Städtebauliche Kennzahlen

	BGF	Nettofläche*	Einheiten	Einwohner	Stellplätze erforderlich
<b>Urbanes Zentrum</b>					
Wohnen	3.704 m <sup>2</sup>	2.963 m <sup>2</sup>	42	85	37
Gewerbe / Büros / Praxen	24.007 m <sup>2</sup>	19.206 m <sup>2</sup>	128		640
Einzelhandel bis 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.454 m <sup>2</sup>	2.418 m <sup>2</sup>	12		81
Einzelhandel über 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1.531 m <sup>2</sup>	1.072 m <sup>2</sup>	1		107
Gastronomie	1.450 m <sup>2</sup>	798 m <sup>2</sup>	4		80
Förderschule	2.472 m <sup>2</sup>	1.978 m <sup>2</sup>	12		36
Bürgerhaus Veranstaltung/Ausstellung/Gruppenräume	3.481 m <sup>2</sup>	2.089 m <sup>2</sup>	1		28
<b>Bereich Nord-Ost</b>					
<b>zwischen Landsberger Straße und Jahnstraße</b>					
Wohnen	3.594 m <sup>2</sup>	2.875 m <sup>2</sup>	41	82	36
Caritas Erweiterung	4.152 m <sup>2</sup>	3.322 m <sup>2</sup>	1		66
Neuer Schulstandort	15.556 m <sup>2</sup>	12.445 m <sup>2</sup>	78		233
Kita	2.172 m <sup>2</sup>	1.738 m <sup>2</sup>	8		16
<b>TSV Gelände nördlich der Erschließungsstraße (Achse Fritz-Scholl-Weg)**</b>					
Wohnen autofrei/autoreduziert	8.683 m <sup>2</sup>	6.946 m <sup>2</sup>	99	198	87**
<b>TSV Gelände südlich der Erschließungsstraße (Achse Fritz-Scholl-Weg)**</b>					
Wohnen autofrei/autoreduziert	10.582 m <sup>2</sup>	8.466 m <sup>2</sup>	121	242	106**
<b>Bereich West an der Bahn</b>					
<b>Wohnhof I Nord (Studenten/Senioren)**</b>					
Wohnen Studenten/Senioren	9.218 m <sup>2</sup>	7.374 m <sup>2</sup>	105	211	92**
<b>Wohnhof II Mitte</b>					
Wohnen	7.502 m <sup>2</sup>	6.002 m <sup>2</sup>	86	171	75
Kita	614 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup>	4		8
<b>Wohnhof III Süd</b>					
Wohnen	22.573 m <sup>2</sup>	18.058 m <sup>2</sup>	258	516	226
Kita	614 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup>	4		8
<b>Bereich Süd im Anschluss an den B-Plan Augustenfeld Mitte</b>					
<b>Wohnhof IV Nord</b>					
Wohnen	8.464 m <sup>2</sup>	6.771 m <sup>2</sup>	97	193	85
<b>Wohnhof V Süd</b>					
Wohnen	7.380 m <sup>2</sup>	5.904 m <sup>2</sup>	84	169	74
Kita	2.154 m <sup>2</sup>	1.723 m <sup>2</sup>	8		16
<b>Bereich westlich der Erschließungsstraße</b>					
Wohnen	13.610 m <sup>2</sup>	10.888 m <sup>2</sup>	156	311	136
<b>Bereich Ost Schulzentrum</b>					
Neubau / Erweiterung Schulen	9.710 m <sup>2</sup>	7.768 m <sup>2</sup>	49		146
<b>Summe</b>	<b>166.677 m<sup>2</sup></b>	<b>131.784 m<sup>2</sup></b>	<b>1.398</b>	<b>2.179</b>	<b>2.418</b>

## Zusammenfassung

	BGF	Einheiten	Einwohner	Stellplätze erforderlich
Wohnen	95.310 m <sup>2</sup>	1.089	2.179	953**
Gewerbe / Büros / Praxen	24.007 m <sup>2</sup>	128		640
Einzelhandel	4.985 m <sup>2</sup>	13		188
Gastronomie	1.450 m <sup>2</sup>	4		80
Bürgerhaus	3.481 m <sup>2</sup>	1		28
Caritaserweiterung	4.152 m <sup>2</sup>	1		66
Kitas	5.554 m <sup>2</sup>	24		48
Schulen	27.738 m <sup>2</sup>	139		415
<b>Summe</b>	<b>166.677 m<sup>2</sup></b>	<b>1.398</b>	<b>2.179</b>	<b>2.418</b>

## DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

30.06.2017

**\* Nettoflächen sind wie folgt angenommen:**

Flächenkategorie	Schlüssel	Summe
Wohnfläche	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Wohnfläche	76.248 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Büro/Verwaltung/Praxis	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	19.206 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 70m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.490 m <sup>2</sup>
Nettogastraumfläche	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 55m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	798 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Veranstaltung/Ausstellung/Gruppen	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 60m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	2.089 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Caritaserweiterung	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	3.322 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Kitas	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	4.443 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Schulen	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	22.190 m <sup>2</sup>

Klassenanzahl	1 Klasse je 200m <sup>2</sup> BGF
Wohneinheit	1 Einheit je 70m <sup>2</sup> Wohnfläche
Gewerbe-/Büro-/Praxiseinheit	1 Einheit je 150m <sup>2</sup> Nutzfläche
Einzelhandel-/Gastroeinheit	1 Einheit je 210m <sup>2</sup> Nutzfläche
Einwohner	2 Einwohner je Wohneinheit

**Für die überschlägige Stellplatzermittlung sind folgende Schlüssel angenommen:**

Stellplätze Wohnen	1 Stellplatz je 80m <sup>2</sup> Wohnfläche
Stellplätze Büro/Verwaltung/Praxis	1 Stellplatz je 30m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
Stellplätze Einzelhandel bis 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 30m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Stellplätze Einzelhandel über 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 10m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Stellplätze Gastronomie	1 Stellplatz je 10m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
Stellplätze Caritas	1 Stellplatz je 50m <sup>2</sup> Nutzfläche
Stellplätze Schule	3 Stellplätze je Klasse
Stellplätze Kitas	2 Stellplätze je Gruppe
Stellplätze Veranstaltung/Ausstellung/Gruppen	1 Stellplatz je 80m <sup>2</sup> Nutzfläche

\*\* Bei der Ermittlung der Stellplätze für Wohngebäude werden für die als "autoreduziert/autofrei" ausgewiesenen Gebiete sowie für das Gebäude Studenten/Senioren der **reguläre** Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 80m<sup>2</sup> Wohnfläche angewandt.

## DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

30.06.2017

## Stellplatzermittlung für das urbane Zentrum

	BGF	Nettofläche*	BRI	Stellplätze erforderlich	Stellplätze TG geplant Variante I	Stellplätze TG geplant Variante II	Stellplätze TG geplant Variante III
<b>Gebäude West</b>							
Wohnen	2.392 m <sup>2</sup>	1.914 m <sup>2</sup>	7.176 m <sup>3</sup>	24		144	79
Büro/Verwaltung/Praxis	7.176 m <sup>2</sup>	5.741 m <sup>2</sup>	21.528 m <sup>3</sup>	191			
Gastronomie	350 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	1.225 m <sup>3</sup>	19			
Einzelhandel bis 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	962 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	3.367 m <sup>3</sup>	22		193	174
Einzelhandel über 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1.531 m <sup>2</sup>	1.072 m <sup>2</sup>	5.359 m <sup>3</sup>	107			
Summe Gebäude West				<b>363</b>	<b>362</b>	<b>337</b>	<b>253</b>
<b>Gebäude Ost</b>							
Wohnen	1.312 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>	3.936 m <sup>3</sup>	13			
Büro/Verwaltung/Praxis	7.113 m <sup>2</sup>	5.690 m <sup>2</sup>	21.339 m <sup>3</sup>	190			
Einzelhandel bis 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1.892 m <sup>2</sup>	1.324 m <sup>2</sup>	6.622 m <sup>3</sup>	44			
Gastronomie	350 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	1.225 m <sup>3</sup>	19			
Summe Gebäude Ost				<b>266</b>	<b>266</b>	<b>214</b>	<b>131</b>
<b>Gebäude Nord</b>							
Einzelhandel bis 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>3</sup>	14			
Gastronomie	450 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	1.575 m <sup>3</sup>	25			
Büro/Verwaltung/Praxis	9.368 m <sup>2</sup>	7.494 m <sup>2</sup>	28.104 m <sup>3</sup>	250			
Summe Gebäude Nord				<b>289</b>	<b>227</b>	<b>196</b>	<b>186</b>
<b>Förderschule</b>							
Förderschule	2.472 m <sup>2</sup>	1.978 m <sup>2</sup>	8.652 m <sup>3</sup>	36	38	38	38
<b>Bürgerhaus</b>							
Veranstaltung/Foyer	281 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	984 m <sup>3</sup>	8			
Verwaltung	350 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>3</sup>	9			
Gastronomie	300 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>3</sup>	17			
Ausstellungs- und Gruppenräume	3.200 m <sup>2</sup>	1.920 m <sup>2</sup>	9.998 m <sup>3</sup>	19			
Summe Bürgerhaus				<b>53</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>40.099 m<sup>2</sup></b>	<b>30.522 m<sup>2</sup></b>	<b>125.289 m<sup>3</sup></b>	<b>1.007</b>	<b>950</b>	<b>842</b>	<b>665</b>

## \* Nettoflächen sind wie folgt angenommen:

Flächenkategorie	Schlüssel	Summe
Wohnfläche	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.963 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Büro/Verwaltung/Praxis	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	19.206 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 70m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	3.490 m <sup>2</sup>
Nettogastraumfläche	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 55m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche	798 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Veranstaltung/Ausstellung/Gruppen	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 60m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	2.089 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Schulen	100m <sup>2</sup> BGF entspricht 80m <sup>2</sup> Nettonutzfläche	1.978 m <sup>2</sup>
Klassenanzahl	1 Klasse je 200m <sup>2</sup> BGF	12 Klassen

## Stellplatzschlüssel gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dachau

Stellplätze Wohnen	1 Stellplatz je Wohneinheit < 95m <sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit > 95m <sup>2</sup> Wohnfläche
Anzahl abhängig von der Wohnungsgröße im Mittel	1 Stellplatz je 80m <sup>2</sup> Wohnfläche
Stellplätze Büro/Verwaltung/Praxis	1 Stellplatz je 30m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
Stellplätze Einzelhandel bis 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 30m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Stellplätze Einzelhandel über 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 10m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Stellplätze Gastronomie	1 Stellplatz je 10m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
Stellplätze Mehrzweckhalle	1 Stellplatz je 20m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
Stellplätze Schule	3 Stellplätze je Klasse

ohne Angaben in der Stellplatzsatzung, daher angenommen

Stellplätze Ausstellungs- und Gruppenräume 1 Stellplatz je 100m<sup>2</sup> Nettonutzfläche



## DACHAU AUGUSTENFELD RAHMENPLANUNG

30.06.2017

## Städtebauliche Kennzahlen Grünflächen

<b>Fläche</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>
Großer Grünzug			5,8
	darunter		
	Sonnengärten	3.530	
	Spielplätze	2.300	
	Bolzplätze	1.000	
Grünflächen am Forellenbach+Schleißheimer Kanal			0,7
Schattengärten östlich Parkhaus Nord			0,2
Grünflächen TSV-Gelände			0,1
<b>Summe Grünflächen gesamt</b>			<b>6,8</b>