

Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch zur

46. Änderung des Flächennutzungsplanes Gauting

für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße

1 Gebietsbeschreibung

Das Gebiet der 46. Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Ortszentrum von Gauting, südlich des S-Bahnhofs. Das Änderungsgebiet wird im Norden und Osten von der Bahnhofstraße, im Süden von der benachbarten Grundschule und im Westen von der Rafael-Katz-Straße begrenzt. Das Änderungsgebiet umfasst circa 4.500 m².

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung befand sich vormals eine Grundschule. Die Nutzung der Grundschule (Bahnhofstraße 25), wurde im Jahr 2010 aufgegeben. Die Fläche des ehemaligen Grundschulareals wird auch zukünftig für Schulzwecke nicht mehr benötigt und kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde Gauting ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um für dieses zentral gelegene Plangebiet städtebaulich angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten und zugleich eine zeitnahe Realisierung sicherzustellen. Neben einer städtebaulichen Neuordnung war an das Investorenauswahlverfahren die Vorgabe geknüpft, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, großflächigem Einzelhandel und weiteren Dienstleistungsangeboten zu erzielen. Der konkrete Nutzungsvorschlag zum Einzelhandel entstammt einer fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016. Nach dieser bildet das am Standort vorhandene Umfeld gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix. Aus dem Bieterverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit Sitz in Erlangen siegreich hervorgegangen, die beabsichtigt, auf dem ehemaligen Grundschulareal ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, ist eine Neubebauung nach Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist, im Ortszentrum Wohnraum zu schaffen, die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten und verbrauchernah gelegenen Standort zu sichern, um damit zu einer städtebaulichen Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsum-

feldes und einer Erneuerung des Bahnhofsquartiers beizutragen und die Attraktivität des Ortszentrums insgesamt zu steigern.

Zur Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING in Aufstellung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen vor. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen einbezogen – Teilflächen des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße sowie die neu zu errichtende Erschließungsstraße zugunsten der Erschließung des Plangebietes als auch der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße.

Die 46. Flächennutzungsplan-Änderung ist erforderlich, da die geplante Art der baulichen Nutzung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/ GAUTING derzeit nicht mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB im Einklang stünde. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll daher die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING als aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt gelten kann.

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting stellt für den zu ändernden Bereich derzeit Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dar.

4 Berücksichtigung anderer Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2013, legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung im Freistaat fest. Die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Orte und funktionsfähiger Versorgungsstrukturen ist ein wesentliches Anliegen der Landesplanung.

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich. Das Ziel LEP Z 3.2 der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen“, wird bei der Flächennutzungsplanänderung beachtet.

Gauting ist als Siedlungsschwerpunkt im Sinne des Regionalplans für die Region München festgelegt und wird also solcher bis zur Fortschreibung der Regionalpläne einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 der Verordnung über das LEP). Gauting ist daher nach dem vorab beschriebenen „Zentrale-Orte-Prinzip“

für die Ansiedlung auch von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich geeignet.

Die geplante Lage mitten im Ortszentrum am Bahnhofplatz berücksichtigt Ziff. 5.3.2. des LEP, nach der die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen soll. Die maßgeblichen Wohnanteile befinden sich in den angrenzenden Siedlungsbereichen (auch fußläufig). Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist durch die Lage an einer S-Bahn-Haltestelle ebenfalls gewährleistet.

Die Standortwahl ist daher, auch bezogen auf die Änderung des Flächennutzungsplans, grundsätzlich mit den Zielen der Landesplanung zu vereinbaren.

4.2 Regionalplan München

Die Gemeinde Gauting ist im Regionalplan München (Regionaler Planungsverband München) als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Münchner Verdichtungsraums festgelegt, der entsprechend seiner Einwohnerzahl und infrastrukturellen Leistungskraft die Kriterien anderer zentraler Orte-Kategorien erfüllt.

Die Allgemeinen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, wie das Anstreben einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur, die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort der Gemeinde, eine zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in angemessenem Verhältnis stehende Siedlungsentwicklung, eine aufeinander abgestimmte wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung bei anzustrebender verkehrsgünstiger Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Darüber hinaus sollen Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich von München in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden (vgl. Ziel Ziff. 2.5.2.4 des Regionalplans).

Bei der Gemeinde Gauting handelt es sich zudem um einen geeigneten Siedlungsschwerpunkt auch für die Einrichtung von mittelzentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs (vgl. fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016), sodass die Einrichtung von Einzelhandelsflächen auch mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar ist. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bezogen auf die integrierte Lage des Standortes sowie die Anbindung an den ÖPNV (Z 2.5.3.3 und Z 2.5.3.5).

4.3 Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier

In Gauting wurde im Jahr 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess ein Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofsquartier erarbeitet. Das Entwicklungskonzept ist als eine langfristig angelegte Leitlinie zur Umsetzung der einzelnen Projektbausteine zu verstehen. Als Wissens- und Entscheidungsgrundlage für anstehende Planungen dient es der Abstimmung unterschiedlicher öffentlicher und privater Vorhaben.

Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz stellt das Schlüsselprojekt des Quartiers dar. Die Neuorganisation und -gestaltung hat eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten des Platzes zum Ziel. Der zentrale Eingangsbereich des Bahnhofs soll vom ruhenden Verkehr befreit und der fließende Verkehr auf einer verschmälerten Spur über den Platz geführt werden. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze soll erhalten bleiben, gleichzeitig sollen Radwege in beide Richtungen auf eigenen Spuren geführt werden.

Grundschulareal

Die künftige Bebauung am südlichen Ende des Bahnhofplatzes soll wie ein Gelenk die Wegebeziehung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße herstellen und zudem den Straßenraum entlang der Bahnhofstraße fassen. Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage sollen als belebende Impulse für das Bahnhofsviertel und die Bahnhofstraße wirken.

Park + Ride-Anlage

Durch eine Neuorganisation der P+R-Anlage in der Rafael-Katz-Straße soll die Stellplatzanzahl auf circa 230 bis 240 Pkw-Stellplätze erhöht und zugleich Platz für einen Fuß-/Radweg entlang der Bahn geschaffen werden. Die Zufahrt zur P+R-Anlage soll über die Ammerseestraße über ein Tunnelbauwerk hergestellt werden, um den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße zu entlasten.

Busbahnhof

Im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsviertels ist eine Neugestaltung des Busbahnhofs vorgesehen. In der Rafael-Katz-Straße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Gauting sollen sechs Bus-Haltestellen mit unabhängiger Ein-/Ausfahrtmöglichkeit + einer Ausstiegshaltestelle direkt am Bahnhof entstehen.

5 Das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan

5.1 Bisherige Darstellung

Der FNP-Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung sind Teil des Ortszentrums Gauting, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof und direkter Lage an der Bahnhofstraße, die als Haupteinkaufsstraße zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu zählen ist.

Das Änderungsgebiet umfasst den nördlichen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule. Im Änderungsgebiet ist durch Planzeichen zudem die vorhandene Trafostation als Umformerstation gesichert.

Nordwestlich des Änderungsgebietes wurde die Baumreihe im Flächennutzungsplan als „vorhandenes Gehölz“ aufgenommen. Daran schließt die Fläche für Bahnanlagen (Bahnstrecke München – Garmisch-Partenkirchen und der S-Bahnhof), nordöstlich grenzt die Bahnhofstraße an das Änderungsgebiet, die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Im Süden grenzt die Josef-Dosch-Grundschule an das Änderungsgebiet, der FNP stellt entsprechend dieser Nutzung Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dar.

In der weiteren Umgebung stellt der Flächennutzungsplan nordöstlich der Bahnhofstraße und östlich der Ammerseestraße Besonderes Wohngebiet dar.

5.2 Städtebauliche Planung

Nach der Aufgabe der Schulnutzung im Änderungsgebiet ist das städtebauliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen, insbesondere für großflächigen Einzelhandel, zu schaffen. Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss, ergänzenden dienstleistungsbezogenen Nutzungen sowie Wohnen ausschließlich in den Obergeschossen.

5.3 Beabsichtigte Darstellung

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll zukünftig Sondergebiet (SO) dargestellt werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sein.

5.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Änderungsgebiet ist über die Bahnhofstraße und Ammerseestraße erschlossen; über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Über die neu zu schaffende Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an das S-Bahnnetz über den Gautinger Bahnhof (S6), und das Busliniennetz über die Haltestellen Busbahnhof (907,949, 966) und Josef-Dosch-Grundschule (906, 965, 966). Die Erreichbarkeit des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

Über die Bahnhofstraße ist das Änderungsgebiet in das Radwegenetz eingebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Bahnhofstraße gesichert.

Die im Änderungsgebiet vorhandene Trafostation, die die Stromversorgung des Bahnhofsquartiers sicherstellt, soll in den Bereich der B+R-Anlage am Busbahnhof in der Rafael-Katz-Straße verlagert werden.

In der Bahnhofstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, der das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Änderungsgebietes auf-

nehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist.

6 Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1 Schutzgut Mensch

Bezogen auf das Schutzgut Mensch haben sich bereits im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls Auswirkungen im Hinblick auf den zu erwartenden Lärm (Verkehr- und Anlagenlärm) ergeben. Soweit hierdurch der Bedarf an spezifischen Schutzmaßnahmen entsteht, werden diese im Bebauungsplanverfahren festgelegt. Anhaltspunkte für im Verfahren nicht lösbare Lärmkonflikte haben sich nicht ergeben.

6.2 Baumbestand

Die im Änderungsbereich erfassten Bäume (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017) können nach gegenwärtigem Planungsstand sowohl im Hinblick auf die Umsetzung des Bauvorhabens des Wohn- und Geschäftshauses als auch im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage nicht erhalten werden.

6.3 Artenschutz

Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Änderungsbereichs – leerstehende Gebäude und Baumbestand – wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind (Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Vertiefende Prüfung) notwendig wären. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Starnberg und unter Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung Oberbayern wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stand Mai 2017, Büro für ökologische Studien GmbH, Bayreuth) erarbeitet, um planungssichere Daten insbesondere zu gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet zu erhalten.

Planungsrelevante Arten sind nicht vorhanden oder nicht zu erwarten. Zur Vorbereitung der erforderlichen Abrissarbeiten wurden als Maßnahme zur Vermeidung des Tötungstatbestandes bei der potentiell zu erwartenden Zwergfledermaus die Außenjalousien des ehemaligen Grundschulgebäudes abgedichtet. Infolge der Abdichtung der Außenjalousien wird eine Befristung notwendiger Abrissarbeiten nicht erforderlich. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Vermeidungsmaßnahme insgesamt nicht zu erwarten.

6.4 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der westlichen Hochterrasse des Würmtales, das nach dem Durchbruch der Würm durch die Endmoräne bei Leutstetten entstanden ist. Die Sedimente der Postwürmeiszeit bestehen hauptsächlich aus sandigem Kies mit Rollkieseinlagerungen und gelegentlich eingelagerten reinen Sandlinsen. Die Mächtigkeit der Kiese beträgt bis zu 30 m.

Aus dem Geotechnischen Gutachten (Grundbaulabor München, April 2016) geht hervor, dass im Änderungsgebiet unter der Geländeoberfläche Auffüllungsmaterialien bis zu einer Tiefe von 4,0 m anstehen, die von den quartären sandig-kiesigen Terrassenablagerungen der Würm unterlagert werden.

Abfalltechnische Beurteilung

Die abfalltechnische Klassifikation ergab für eine Auffüllungsprobe die Zuordnung Z 2 gemäß LAGA TR Boden (2004). Maßgeblicher Parameter ist der Blei-Gehalt von 450 mg/kg. Eine weitere Bodenprobe ist aufgrund der Belastung mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK – 8,3 mg/kg) der Kategorie Z 1.2 zuzuordnen. Im Zuge einer Folgenutzung in Verbindung mit Erdarbeiten ist mit abfalltechnisch relevant erhöhten Schadstoffgehalten im Untergrund zu rechnen.

6.5 Wasser

Oberflächenwasser kommt im Plangebiet nicht vor.

Nach der Geologisch-Hydrologischen Karte von München liegt das Grundwasser im Plangebiet tief. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei circa 545 m ü. NN. Dies entspricht einem Flurabstand von etwa 35 m unter Gelände.

7 Auswirkungen der Planänderung

Das Änderungsgebiet liegt im Ortszentrum und ist Teil des Bahnhofsquartiers, für das ein Entwicklungskonzept erarbeitet wurde. Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Revitalisierung des ehemaligen Grundschulareals an der Bahnhofstraße geschaffen werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans soll die beabsichtigte Nutzungsänderung von einer Schule als Einrichtung des Gemeinbedarfs zu einer zukünftigen Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen gesteuert werden. Dabei wird mit der Reduzierung der „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule“ auf den erforderlichen Flächenanteil und der zukünftigen Darstellung eines „Sondergebietes, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ im Bereich zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße den Intentionen des Entwicklungskonzeptes Bahnhofsquartier gefolgt. Durch die Darstellung „Sondergebiet Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ soll durch gewerbliche Nutzungen – insbesondere großflächigen Einzelhandel – zu einer Stärkung und Entwicklung des Ortszentrums beigetragen und der aktuelle Wohnraumbedarf gedeckt werden. Die beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ ermöglicht

eine zukünftige Einzelhandelsnutzung, die nach dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier als belebender Impuls für das Bahnhofsquartier und die Bahnhofstraße wirken soll.

Die bauliche Nutzung des Änderungsbereiches wird zugleich planerisch vorbereitet, im Parallelverfahren befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING mit der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ in Aufstellung. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung sieht die Planung eine städtebauliche Nachverdichtung vor.

In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept Gauting und mit dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird ebenfalls über die Ammerseestraße angebunden, so dass die Bahnhofstraße vom Andienungsverkehr weitgehend freigehalten werden kann.

Der westliche Bereich des Änderungsbereiches ist durch Schienenverkehrslärm, der östliche Bereich durch den Kfz-Verkehr der Bahnhofstraße vorbelastet. Auf der Bebauungsplanebene werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden sich zukünftig Quell- und Zielverkehre einstellen. Die im FNP-Änderungsbereich geplante Bebauung wird zu einer Mehrbelastung der Straßenverkehre führen.

Weiterhin wird es durch die geplante FNP-Änderung zu einer Mehrung des Anlagenlärms innerhalb und außerhalb des Planbereichs kommen. Diese Mehrung wird auf der Bebauungsplanebene zu berücksichtigen sein.

Im Änderungsbereich ist nach vorliegendem Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stand Mai 2017, Büro für ökologische Studien GmbH, Bayreuth) kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten. Damit liegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht vor.

Die im Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsbereiches dargestellte Umformerstation, ein Trafo zur Versorgung des Bahnhofsquartiers, soll an die B+R-Anlage in der Rafael-Katz-Straße verlagert werden. Die angestrebte Verlagerung befindet sich in Abstimmung.