



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.06.2018	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße in Gauting; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung u. der Beteiligung der Behörden			
Anlagen:			
Abwägungsliste_Beteil_Träger_öffentl_Belange_46_FNP_Änderung			
Abwägungsliste_öffentl_Auslegung_46_FNP_Änderung			
46_FNP_Änderung_Begründung			
46_FNP_Änderung_bisherige_Darstellung			
46_FNP_Änderung_künftige_Darstellung			
46_FNP_Änderung_Umweltbericht			

Sachverhalt:

Das Verfahren zur 46. Flächennutzungsplan-Änderung für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2017 eingeleitet. Anlass für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Gauting war die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING im Parallelverfahren. Im Umgriff dieser Flächennutzungsplan-Änderung befand sich vormals eine Grundschule. Die Nutzung des ehemaligen Grundschulgebäudes Bahnhofstraße 25 wurde im Jahr 2010 aufgegeben. Die Fläche des ehemaligen Grundschulareals wird zukünftig nicht mehr für Schulzwecke benötigt und kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde Gauting ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Neben einer städtebaulichen Neuordnung war an das Investorenauswahlverfahren die Vorgabe geknüpft, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, großflächigem Einzelhandel und weiteren Dienstleistungsangeboten zu erzielen. Aus dem Bieterverfahren ging die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit Sitz in Erlangen hervor, 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 vorgesehen.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist, im Ortszentrum von Gauting Wohnraum zu schaffen und die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten und verbrauchernah gelegenen Standort zu stärken, um damit zu einer städtebaulichen Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes und einer Erneuerung des Bahnhofsquartiers beizutragen und die Attraktivität des Ortszentrums insgesamt zu steigern.

Zur Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING sieht die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen vor. In den Geltungsbereich des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplanes wurden 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 mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderliche 46. Änderung des FNP (im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassung der dargestellten Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, an die Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING.

Zur beabsichtigten Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen im Flächennutzungsplan wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung (17.11.2017 bis zum 18.12.2017) sind 9 Stellungnahmen eingegangen. Angeregt wurde als Art der baulichen Nutzung statt eines Sondergebietes ein Mischgebiet festzusetzen und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Zudem wurden Bedenken vorgebracht zu einer fehlenden Einbindung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die übergeordnete Planung – sowohl stadtentwicklungsstrategisch als auch verkehrsplanerisch. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung. Die Hinweise sind berücksichtigt worden und haben Eingang in das Planverfahren gefunden. Sie bezogen sich vorrangig auf Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht.

Die Inhalte der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Einwendungen und die während der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sind jeweils in den dieser Beschlussvorlage beigefügten Listen dargestellt. Jede Einwendung und jede Stellungnahme ist mit einer Stellungnahme der Verwaltung und mit einem Beschlussvorschlag für den Gemeinderat versehen.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Wertungen der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zu folgen und für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes den Feststellungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0710) vom 11.06.2018.
2. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Unterlagen über die 46. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. in Gauting, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - 2.1 Bayernets
 - 2.2 Deutsche Bahn AG DB Immobilien
 - 2.3 Deutsche Telekom
 - 2.4 Eisenbahn-Bundesamt
 - 2.5 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - 2.6 Landratsamt Starnberg, Untere Bodenschutzbehörde
 - 2.7 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - 2.8 Regierung von Oberbayern
 - 2.9 Regionaler Planungsverband
 - 2.10 Vodafone Kabel Deutschland
 - 2.11 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

3. Die von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. in Gauting vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt.
4. Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. in Gauting.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung für die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. in Gauting zu beantragen und nach Vorliegen der Genehmigung diese 46. Änderung des Flächennutzungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Gauting, 12.06.2018

Unterschrift