



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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	10.07.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung u. der Beteiligung der Behörden

Anlagen:

BP_182_GAUTING_Abwägungsliste_Beteiligung_Behörden
BP_182_GAUTING_Abwägungsliste_öffentliche_Auslegung
BP_182_GAUTING_Begründung_mit_Umweltbericht_Änderungsmodus_10072018
BP_182_GAUTING_Begründung_mit_Umweltbericht_10072018
BP_182_GAUTING_Planzeichnung_Festsetzungen_10072018
BP_182_GAUTING_textliche_Festsetzungen_Änderungsmodus_10072018
BP_182_GAUTING_textliche_Festsetzungen_10072018
BP_182_GAUTING-VEP_10072018

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag der Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) vom 08.03.2017 mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2017 eingeleitet. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem ehemaligen Grundschulreal ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, zu errichten. Die Fläche des ehemaligen Grundschulareals wird zukünftig nicht mehr für Schulzwecke benötigt und konnte daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Ziel dieser 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 Bahnhofsumfeldes, einer Erneuerung des Bahnhofsquartiers und einer Verringerung von weiten Fahrten mit dem Pkw beizutragen sowie 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 setzt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen fest. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden öffentliche Straßenverkehrsflächen einbezogen – Teilflächen des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße sowie die neu zu errichtende Erschließungsstraße zugunsten der Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses als auch der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. – bisher als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule dargestellt – wurde mit der 46. Änderung des FNP in die Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen geändert.

Zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind im Zeitraum vom 17.11.2017 bis zum 18.12.2017 29 Stellungnahmen eingegangen. Angeregt wurde, die Öffentlichkeit intensiver am Planungsprozess zu beteiligen, als Art der baulichen Nutzung statt eines Sonstigen Sondergebietes ein Mischgebiet festzusetzen, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Bedenken wurden geäußert zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Abstandsflächenrecht, grundsätzlich zur Erschließung des Sondergebietes durch die Schaffung eines Doppelknotenpunktes sowie zur zukünftigen Schulwegsicherheit, aber auch zum planbedingten Mehrverkehr im Ortskern. Weitere umweltbezogene Bedenken wurden vorgebracht zur Belastung des benachbarten Schulhofes durch Abgase und Lärm infolge der neuen Erschließungsstraße und der Stellplatzanlage sowie zur Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr für die Wohnbebauung im Plangebiet. Zudem wurden Bedenken ausgesprochen zu einer vermuteten fehlenden Einbindung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die übergeordnete Planung – sowohl stadtentwicklungsstrategisch als auch verkehrsplanerisch. Dieser Beschlussvorlage liegt eine Liste mit den einzelnen seitens der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen und Bedenken bei. Zu den verschiedenen Anregungen und Bedenken ist jeweils eine Stellungnahme der Verwaltung und ein Beschlussvorschlag zur Abwägung beigefügt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt. Dieser Beschlussvorlage liegt eine Liste mit den einzelnen seitens der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen bei. Zu den verschiedenen Anregungen ist jeweils eine Stellungnahme der Verwaltung und ein Beschlussvorschlag zur Abwägung beigefügt.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zu folgen. Da sich bei entsprechender Abwägungsentscheidung kein Änderungsbedarf für die Unterlagen zum Bebauungsplan ergibt, die eine nochmalige öffentliche Auslegung bzw. eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich machen, wird vorgeschlagen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING mit Vorhaben- und Erschließungsplan den Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0717) vom 22.06.2018.
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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str., entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - 2.1 AWISTA
 - 2.2 Bayernwerk Netz GmbH

- 2.3 Deutsche Bahn G
 - 2.4 Deutsche Telekom
 - 2.5 Eisenbahn-Bundesamt
 - 2.6 IHK für München u. Oberbayern
 - 2.7 Kreisbrandinspektion Starnberg
 - 2.8 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - 2.9 Landratsamt Starnberg, Untere Bodenschutzbehörde
 - 2.10 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - 2.11 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - 2.12 Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
 - 2.13 Regierung von Oberbayern
 - 2.14 Regionaler Planungsverband München
 - 2.15 Staatl. Bauamt Weilheim
 - 2.16 SWM Infrastruktur Region
 - 2.17 Vodafone Kabel Deutschland
 - 2.18 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - 2.19 Würmtal-Zweckverband
3. Die von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Unterlagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str. vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
 4. Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1772) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.
 5. Der Gemeinderat beschließt gleichzeitig, den unterliegenden Baulinienplan „Nr. 6 Gauting“ (in Kraft getreten am 30.06.1953) und den unterliegenden Bebauungsplan „Nr. 130/GAUTING“ (in Kraft getreten am 02.06.2000) im Überschneidungsbereich aufzuheben.

Gauting, 09.07.2018

Unterschrift