Beschlussvorlage
Ö/0810/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.02.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum; zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf

Anlagen:

20190208_Entwurf_Begründung_zustimmende_Kenntnisnahme
20190208_Entwurf_Planzeichnung_zustimmende_Kenntnisnahme
20190208_Entwurf_Satzung_zustimmende_Kenntnisnahme

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0475, Ö 0771

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 beschlossen, im engeren Bereich und im weiteren Umfeld des Gautinger Ortszentrums einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser hat die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum“ erhalten.
   Als vorläufige Festsetzung wurde bestimmt, dass im Umgriff des Bebauungsplans Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig sind, um eine Beeinträchtigung der in diesem Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre mit beschlossen.

2. In seiner Sitzung am 27.11.2018 hat der Bauausschuss der Gemeinde Gauting Beschluss über die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Veränderungssperre gefasst sowie die Veränderungssperre für den neu gefassten Geltungsbereich verlängert.

3. Zwischenzeitlich ist die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs aufgrund der gefassten Beschlüsse fortgeschritten. Der hier vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitete und nun vorliegende Planentwurf in der Fassung vom 26.02.2019 bildet die Grundlage für die zustimmende Kenntnisnahme durch den Bauausschuss.

   Der Zuschnitt des Plangebiets ergibt sich aus dem Planungserfordernis, insbesondere aus den Überlegungen hierzu, welche Teile des Ortszentrums aufgrund ihrer Nutzungsstruktur von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden müssen. Diese sind übersichtlich in Abb. 2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf abgebildet.

   Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sind 3 ältere rechtskräftige Baulinienpläne gegenständlich, die keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen und somit mit überplant werden können.

Aus dem ursprünglichen „Aufstellungs-Umgriff“ herausgenommen wurden die Bereiche der qualifizierten rechtskräftigen Bebauungspläne, da eine Anwendung der Norm auf qualifizierte Bebauungspläne ausgeschlossen ist. Zudem entnommen wurden die Bereiche, in denen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bereits aufgrund der Gesetzeslage ausgeschlossen ist (z.B. in Allgemeinen Wohngebieten – WA) bzw. die Bereiche, die im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, der bereits Festsetzungen hinsichtlich eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten beinhaltet.

Ansonsten erstrecken sich in den vorliegenden Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Geltungsbereiche mehrerer derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne. Da zum jetzigen Stand keiner dieser Bebauungspläne Rechtskraft erhalten hat bzw. noch nicht absehbar ist, wann eine solche erreicht wird, sind die Bereiche bezüglich ihrer Art der Nutzung weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Überplanung mit dem vorliegenden Vergnügungsstätten-Bebauungsplan ist demnach sinnvoll und angezeigt (in Abb. 4 der Begründung grün gekennzeichnet).

Dies trifft ebenso auf wenige kleinere Teilbereiche und einzelne Grundstücke zu, die weder im Geltungsbereich rechtskräftiger noch in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne liegen (in Abb. 4 der Begründung blau gekennzeichnet).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB innerhalb seines gesamten Geltungsbereichs Vergnügungsstätten aller Art als unzulässig erklärt. Dies ergänzt die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs, deren weitere Festsetzungen unberührt bleiben und unverändert fortgelten.
Mit der Festsetzung wird der Erhalt der städtebaulichen Funktion des Ortszentrums sichergestellt. Insbesondere wird Beeinträchtigungen der Kirchen, Schulen und Jugendeinrichtungen sowie der bestehenden Wohnnutzung und der öffentlichen Einrichtungen vorgebeugt. Der Gebietscharakter wird auch im Hinblick auf seine historische Prägung und die Ensemblewirkung der dort vorhandenen Denkmäler geschützt.
Städtebaulichen Spannungen kann vorgebeugt werden. Ebenso wird dem sog. Trading-Down-Effekt, der zu einem Qualitätsverlust des Angebots im Ortszentrum und zu einem Imageverlust des Standorts führt, entgegengewirkt. Dies geschieht auch im Hinblick auf die bestehenden Geschäfte bzw. zum Schutz des bestehenden attraktiven öffentlichen Raumes mit hohem Fußgängerverkehr.

Anlagen: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 181/GAUTING in der Fassung vom 26.02.2019
Begründung in der Fassung vom 26.02.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage (Drucksache Ö 0810) vom 08.02.2019, mit der der erste Planentwurf einschließlich Begründung zum Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum in der Fassung vom 26.02.2019 vorgestellt wird.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs einschließlich Begründung weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Gauting, 18.02.2019

Unterschrift