

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 181/GAUTING Ortszentrum
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	GAU 2-228 Bearbeiter: Krimbacher
Plandatum	26.02.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage und Umfang.....	3
	2.2 Nutzungen und städtebauliche Funktionen.....	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	3.1 Landesentwicklungsprogramm	7
	3.2 Bestehendes Baurecht	7
	3.3 Verfahren	9
4.	Planinhalte	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Den Anlass für die vorliegende Planung bildete ein Antrag auf Nutzungsänderung des ehemals als Kino genutzten Gebäudes am Hauptplatz 4 in eine Spielothek. Nach den Eingabeunterlagen war das Vorhaben als Spielhalle mit 12 Geldspielautomaten vorgesehen. Da dies eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen im engen sowie weiteren Umfeld um das Ortszentrum der Gemeinde Gauting darstellen und dem vorhandenen Gebietscharakter widersprechen würde, beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.11.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser soll innerhalb seines Geltungsbereichs die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, auch solchen, die aufgrund ihrer Größe nicht nur in Kerngebieten zulässig sind, ausschließen.

Die rechtliche Grundlage für den Ausschluss bildet § 9 Abs. 2 b BauGB, wonach die Gemeinde durch Aufstellung eines Bebauungsplans Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausschließen kann, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern.

Ziel ist der Erhalt der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion. Im Sinne eines vorbeugenden Gebietsschutzes soll das standortgerechte und hochwertige Angebot der bestehenden Nutzungen gesichert und somit einer schleichenden Veränderung und einem Imageverfall („trading down Effekt“) frühzeitig vorgebeugt werden.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.11.2016 eine Veränderungssperre über den Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans beschlossen, die mit Beschluss vom 27.11.2018 verlängert wurde. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Umfang

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst etwa 12,5 ha und befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Gauting. Ausgehend von der Straßenkreuzung am Hauptplatz verläuft er in Richtung Nordwesten entlang der Bahnhofstraße bis zur S-Bahn Station Gauting. Des Weiteren erstrecken sich weitere, kürzere Ausläufer nach Südwesten entlang der Starnberger Straße, nach Osten entlang der Münchener und Buchendorfer Straße sowie Richtung Norden entlang der Grubmühlerfeldstraße (s. Abb. 1).

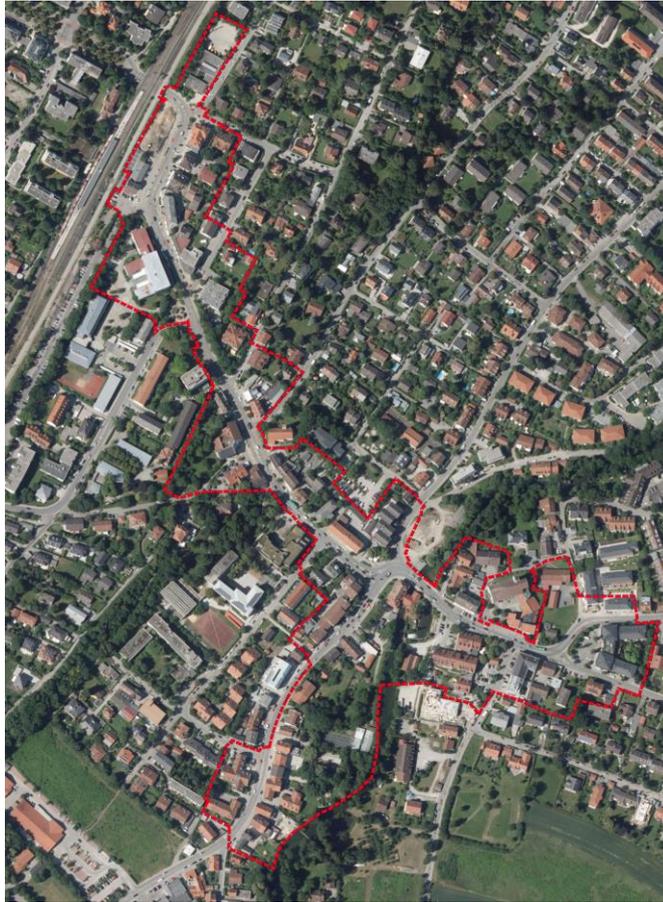


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab

Der Zuschnitt des Plangebiets ergibt sich aus dem Planungserfordernis, insbesondere Überlegungen dazu, welche Teile des Ortszentrums aufgrund ihrer Nutzungsstruktur vor der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden müssen.

2.2 Nutzungen und städtebauliche Funktionen

Die rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des vorliegenden Planumgriffs treffen keine Festsetzungen zur Art der Nutzung (siehe Kapitel 3.2.2). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting sind innerhalb des Plangebiets Besondere Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt und Grünflächen. Neben Wohnnutzung finden sich innerhalb des Planumgriffs ortszentrumstypische Nutzungen wie Gastgewerbe und Nahversorgungseinrichtungen sowie Banken und öffentliche Einrichtungen. Das weitere Umfeld um das Plangebiet ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt.

Im Ortszentrum der Gemeinde Gauting befinden sich gemeindliche Einrichtungen wie das Rathaus und das Bürger- und Kulturhaus Bosco. Des Weiteren sind im Ortszentrum verschiedene Einrichtungen aus dem Bereich der Kinder- und Jugendbetreuung angesiedelt. So befindet sich innerhalb des Planumgriffs das Jugendfreizeitzentrum Interessensgemeinschaft Gauting, das Jugendcafé TJUB grenzt westlich sowie die Kinderkrippe Villa Fantasia nordöstlich an den Umgriff. Südwestlich befindet sich das Therapeutische Zentrum Mädchenheim Gauting.

Der Mehrgenerationen Campus befindet sich derzeit in Aufbau. Bisher besteht hier bereits ein Kinderhaus, die Einrichtung wird um verschiedene Nutzungen, u.a. Schülerhort, Altenheim, Tagespflege, betreutes Wohnen und ein Restaurant, erweitert.

Außerdem liegen die beiden Grundschulen der Gemeinde Gauting im Nordwesten (mit integrierter Mittagsbetreuung und Hort) bzw. Süden in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die Schulwege verlaufen entsprechend zu einem großen Teil entlang der zentral durch den Ort und das Plangebiet verlaufende Bahnhofstraße bzw. der Starnberger Straße. Auch für den Besuch der weiteren oben angeführten Einrichtungen aus dem Bereich der Pflege sowie Kinder- und Jugendbetreuung sind die Bahnhof- und Starnberger Straße die ausschlaggebenden Verbindungen. Gerade zu den Kinder- und Jugendeinrichtungen werden die Strecken zu einem großen Teil zu Fuß zurückgelegt.

Von der historischen Prägung des Ortszentrums zeugen die verschiedenen Bau- und Bodendenkmäler. In direktem Anschluss an das Plangebiet befinden sich die denkmalgeschützten Kirchen St. Benedikt (Aktennr. D-1-88-120-25) und Unserer Lieben Frau (D-1-88-120-3) sowie die ebenfalls denkmalgeschützte evangelisch lutherische Christuskirche (Aktennr. D-1-88-120-35). Des Weiteren sind innerhalb des Plangebiets ein Wohnhaus des 19. Jahrhunderts (Aktennr. D-1-88-120-14), eine Villa im Reformstil (Aktennr. D-1-88-120-34), ein ehemaliges Bauernhaus (Aktennr. D-1-88-120-21) sowie ein Wegekreuz (Aktennr. D-1-88-120-23), ein Kriegerdenkmal (Aktennr. D-1-88-120-4) und eine Brückenfigur (D-1-88-120-22) als Baudenkmäler verzeichnet. Die heutige Straßenführung verläuft entlang der Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Kempten-Gauting, Aktennr. D-1-7934-0193).

Durch ein dichtes Angebot an Ladengeschäften mit Schaufensterprägung sowie eine Vielzahl von Restaurants und Cafés weist das Ortszentrum Gauting auch einen hohen Fußgängerverkehr mit längeren Verweilzeiten auf.

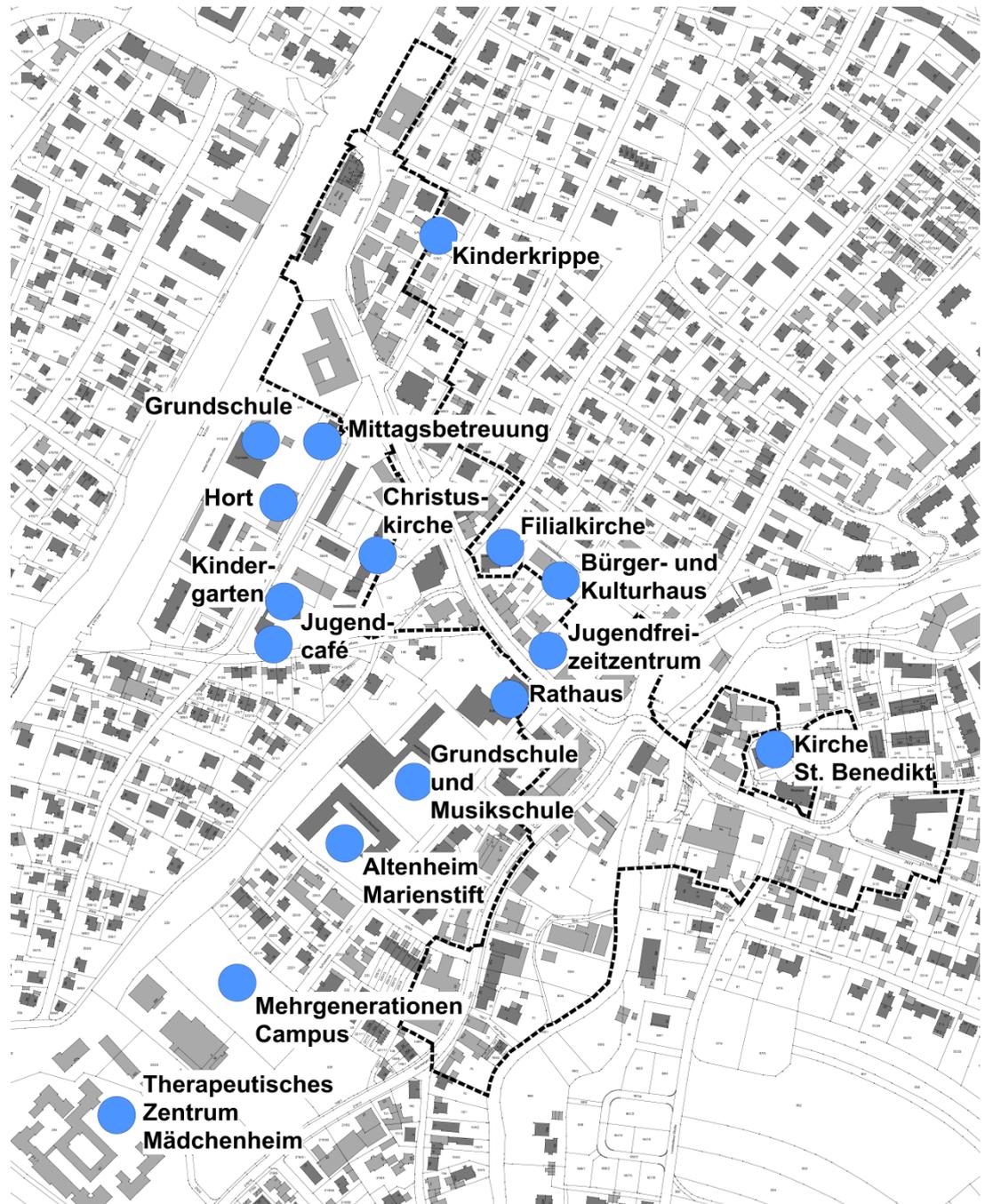


Abb. 2 Schutzbedürftige Nutzungen im Ortszentrum Gauting

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben. Als Grundsatz für die Entwicklung der Ortskerne und –zentren nennt das LEP u.a., die vorhandenen Bau- und Kulturdenkmäler sowie deren räumliche Wirkung zu erhalten und zu schützen. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

3.2 Bestehendes Baurecht

3.2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind drei Baulinienpläne gegenständlich, die keine Festsetzungen zur Art der Nutzung treffen (siehe Abbildung 3). Dies sind wie folgt:

- Nr. 6/GTG in der Fassung vom 28.08.1952, 1. Änderung in der Fassung vom 22.03.1958
- Nr. 26/GTG in der Fassung vom 04.08.1958
- Nr. 26-1/GTG in der Fassung vom 22.03.1958

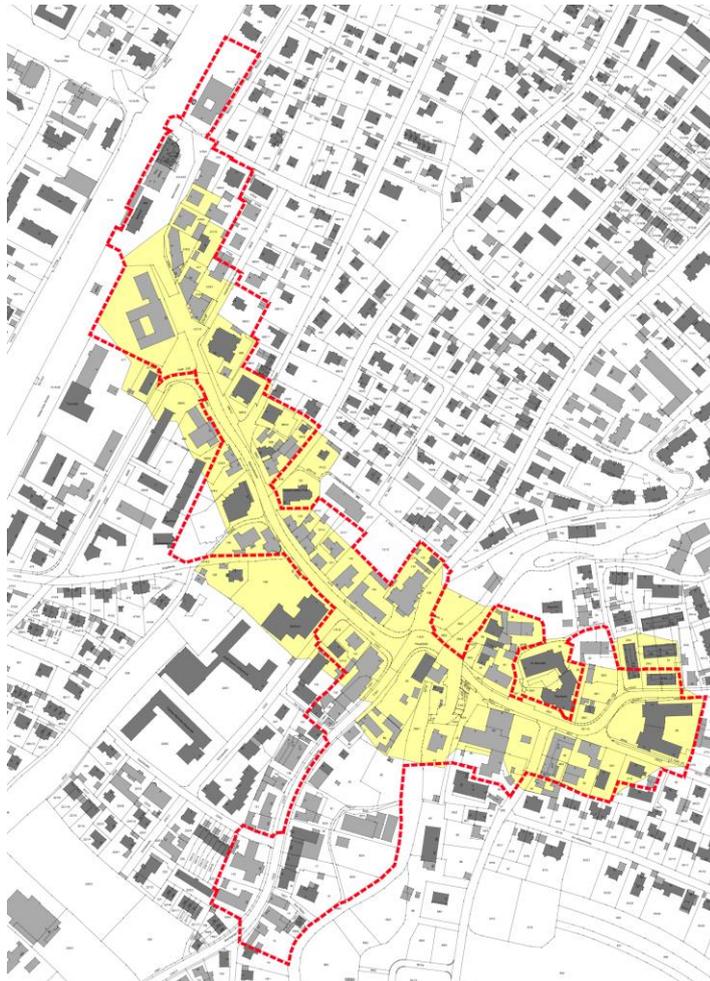


Abb. 3 Bereiche im Plangebiet mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, ohne Maßstab

Des Weiteren sind im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans folgende qualifizierte Bebauungspläne rechtskräftig:

- Nr. 37/GTG in der Fassung vom 15.06.1964
- Nr. 130/GTG in der Fassung 02.06.2000, 1. Änderung in der Fassung 01.10.2007, 2. Änderung in der Fassung 24.05.2011
- Nr. 154/GTG in der Fassung vom 08.12.2009

Im Bebauungsplan Nr. 154/GTG ist als Art der Nutzung ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt, wobei Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht zulässig erklärt sind. In den Bebauungsplänen Nrn. 37/GTG und 130/GTG ist jeweils ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind in diesen keine Vergnügungsstätten zulässig.

3.2.2 *Baurecht nach § 34 und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne*

In den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstrecken sich die Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne, die sich derzeit in Aufstellung befinden. Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

- Nr. 132 A /GTG in der Fassung vom 21.07.2015
- Nr. 144/GTG in der Fassung vom 09.11.2004
- Nr. 167/GTG, Aufstellungsbeschluss v. 17.11.2009
- Nr. 172/GTG, Aufstellungsbeschluss v. 09.10.2012
- Nr. 182/GTG, Aufstellungsbeschluss 21.03.2017

Da zum derzeitigen Stand keiner der Bebauungspläne Rechtskraft erhalten hat, sind die Bereiche bezüglich ihrer Art der Nutzung weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Derzeit sind somit Nutzungen zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies gilt ebenfalls für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet, da diese keine Festsetzungen zur Art der Nutzung treffen, sowie für die Bereiche im Plangebiet, die weder im Geltungsbereich rechtskräftiger noch in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne liegen.

Abbildung 4 zeigt eine Übersicht der somit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans. Diese sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Allgemeine und Besondere Wohngebiete, als Mischgebiet sowie als Grünfläche dargestellt.



Abb. 4 Bereiche im Plangebiet mit Baurecht nach § 34 BauGB: Geltungsbereiche der Bebauungspläne in Aufstellung (grün) sowie Bereiche ohne Bebauungspläne (blau), ohne Maßstab

3.3 Verfahren

Die Straßenführung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit der vorliegenden Planung nicht geändert, es werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b getroffen. Damit bleiben die Grundzüge der rechtskräftigen Bebauungspläne unberührt und der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

4. Planinhalte

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 2b BauGB innerhalb seines gesamten Geltungsbereichs Vergnügungsstätten als unzulässig erklärt. Dies ergänzt die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs, deren weitere Festsetzungen unberührt bleiben und unverändert fortgelten.

Obwohl die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch den Antrag auf

Nutzungsänderung für eine Spielhalle ausgelöst wurde, möchte die Gemeinde den Nutzungsausschluss nicht nur auf diese spezielle Art von Vergnügungsstätten beschränken, sondern präventiv Vergnügungsstätten generell ausschließen, da sie von allen Anlagentypen negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet.

Mit der Festsetzung wird der Erhalt der städtebaulichen Funktion des Ortszentrums der Gemeinde Gauting sichergestellt. Insbesondere wird Beeinträchtigungen der Kirchen, Schulen und Jugendeinrichtungen sowie der bestehenden Wohnnutzung und der öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Bürgerhaus vorgebeugt. Des Weiteren wird der Gebietscharakter auch in Hinblick auf seine historische Prägung erhalten und die Ensemblewirkung der vorhandenen Denkmäler geschützt.

Vergnügungsstätten stehen dem Schutz der o.g. Nutzungen entgegen. Sie sind dem Wesen nach auf regen Publikumsverkehr ausgerichtet, der erfahrungsgemäß nicht zu Fuß kommt, sondern mit dem Auto anfährt. Lärmbelästigungen und Gefahrensituationen, die infolge des An- und Abfahrtsverkehrs zu und von einer Vergnügungsstätte entstehen können, können für die Wohnbevölkerung, die Schüler und die Besucher der öffentlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden.

Besondere Lärmbelästigungen für die Wohnbevölkerung werden in den Abend- und Nachstunden sowie an Sonn- und Feiertagen befürchtet. Da Vergnügungsstätten sich durch Betriebszeiten bis in die späten Abendstunden hinein auszeichnen, ist gerade in diesen Zeiten, in denen Anwohner Ruhe wünschen, anlagenbedingt mit einem gesteigerten Besuchsverkehr zu rechnen.

Mit der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten möchte die Gemeinde auch städtebaulichen Spannungen vorbeugen. Sie fürchtet, einen Trading-Down-Effekt, der zu einem Qualitätsverlust des Angebots im Ortszentrum und zu einem Imageverlust des Standorts führt. Dies geschieht auch in Hinblick auf die bestehenden Geschäfte bzw. zum Schutz des bestehenden attraktiven öffentlichen Raumes mit hohem Fußgängerverkehr.

Gemeinde

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin