Beschlussvorlage
Ö/0905/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, MiFü82131, Piratenpartei und soziale Ökologen zur geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes 100 und dem Gelände des AOA Apparatebaus

Anlagen:

Antrag_der _Fraktionen_BP_100
Stellungnahme antrag GR 12.8.2019
Stellungnahme_Döring_Spieß_03092018_

Sachverhalt:

Die Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, MiFü 82131, Piratenpartei und soziale Ökologen stellen folgenden Antrag zur geplanten Bebauung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING:

1. *Die geplanten Wohneinheiten im gesamten Umgriff sollten auf maximal 180 begrenzt werden.*
2. *Die Etagenzahl der Wohnhäuser sollte von Osten nach Westen erhöht werden, wobei das an der Günther-Caracciola-Straße liegende Gebäude maximal E+2 aufweisen soll.*
3. *Alternativ sollten die an der Günther-Caracciola-Straße liegenden zwei Gebäude nach Westen verlagert werden.*
4. *Zur Diskussion des Antrags sollen je ein Vertreter des „Katholischen Siedlungswerkes", des „Zweckverband Wohnen im Kreis Starnberg" und der „Diehl-Gruppe geladen werden.*

Dieser Antrag wird wie folgt begründet:
Die geplante Bebauung im Umgriff des Bebauungsplanes 100 und im Gelände des AOA-Apparatebaus führt zu einer massiven Veränderung des umliegenden Quartiers. Hier steht primär kein städtebauliches Problem, wie am Grill- oder Sontowski-Grundstück im Vordergrund. Vielmehr wird die Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anwohner, aber teilweise auch die der Villenkolonie, sowohl durch das Maß der Bebauung, als auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen beeinträchtigt. Im alten Bebauungsplan 100 waren 90 Wohneinheiten ausgewiesen. Laut der Aussage von Herrn Olberding bei der Vorstellung des Verkehrskonzeptes sind aktuell im gesamten Umgriff 290 Wohneinheiten geplant. Dies sprengt unserer Meinung nach den Rahmen, den der Umgriff erlaubt. Wir sehen selbstverständlich die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum zur Aufrechterhaltung der örtlichen Infrastruktur zu schaffen. Deshalb stellen wir uns nicht gegen die Bebauung. Als Gemeinderäte sehen wir uns aber auch in der Verpflichtung die Bedenken und Sorgen der Anlieger ernst zu nehmen und diese zu vertreten. Die von uns vorgeschlagenen Veränderungen stellen unserer Meinung nach einen vernünftigen Kompromiss dar, der aktuelle und zukünftige Konflikte verhindern könnte. Wir erachten es auch als notwendig, dass sich jeweils ein Vertreter des „Katholischen Siedlungswerkes", des „Zweckverband Wohnen im Kreis Starnberg" und der „Diehl-Gruppe" in die Diskussion um unseren Antrag einbringt.

Stellungnahme Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte / München:

1. Zur Begrenzung der geplanten Wohneinheiten auf maximal 180:

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen u. a. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Damit ist festzustellen, dass grundsätzlich bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Gauting eine Festsetzung vorgesehen werden kann, mit der die maximale Anzahl der Wohnungen begrenzt werden kann. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB sich die Begrenzungsmöglichkeit auf das „Wohngebäude" bezieht; eine Begrenzung bezogen auf den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes ist nach der in § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB enthaltenen Rechtsgrundlage nicht möglich.

Hinzuweisen ist jedoch auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1998 (BVerwG, Urteil v. 08.10.1998 – 4 C 1.97), wonach auch die Festsetzung einer Verhältniszahl in der Weise möglich ist, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist. Bei einer derartigen Festsetzung ist aber insbesondere auf die Vollzugsfähigkeit dieser Festsetzung zu achten (so beispielsweise, dass nicht durch einen Bauherrn die maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten abgeschöpft werden kann).

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass zahlreiche Entscheidungen oberer Verwaltungsgerichte die vom Wortlaut abweichende Möglichkeit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen kritisch sehen (so z. B. ***BayVGH, Urteil v. 12.09.2000 - 1 N 98.3549 - keine Begrenzung der Wohnungsanzahl je Baugrundstück bzw. je Parzelle****; OVG Bautzen, Urteil v. 20.03.2007 – 1 D 20.04 – keine Begrenzung der Wohnungszahl je Baurecht).*

Die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden muss den Anforderungen des § 1 (insbesondere Abs. 3, 6 und 7) BauGB genügen. Auch die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB ist zu beachten. Grundsätzlich bedarf es des Vorliegens spezifischer städtebaulicher Gründe, die die Begrenzung der Zahl der Wohnungen insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Grundstückseigentümers einerseits und der mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen verfolgten städtebaulichen Anliegen andererseits nach dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB rechtfertigen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9, RdNr. 71). Dabei ist vorliegend insbesondere zu berücksichtigen, dass der rechtskräftigte Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING für den Bereich, der als „WA" festgesetzt ist, derzeit keine Beschränkung der Wohneinheiten vorsieht (insofern ist die Angabe in der Begründung des Antrags, es seien derzeit maximal 90 Wohnungen möglich, nicht nachvollziehbar). Für die Abwägung einer Beschränkung der Wohnungsanzahl sollte deshalb in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes darauf eingegangen werden, warum sich die städtebaulichen Ziele im Vergleich zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes geändert haben. Ebenso ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass mit der Begrenzung der Wohnungsanzahl möglicherweise eine Beschränkung des Baurechts, wie es mit dem Ursprungsbebauungsplan vergeben wurde, einhergeht und deshalb eine besondere Rechtfertigung erforderlich ist.

Im Hinblick auf mögliche planungsschadensrechtliche Ansprüche der Grundstückseigentümer ist zwar festzustellen, dass die sog. „7-Jahres-Frist" abgelaufen ist, gleichwohl aber planungsschadensrechtliche Ansprüche denkbar sind, wenn eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt (vgl. beispielsweise § 42 Abs. 5 BauGB: „Abweichend von Absatz 3 bemisst sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.").

2. Erhöhung der Geschosse von Ost nach West

Grundsätzlich kann im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Hiernach wäre es grundsätzlich möglich, die „Etagenzahl" entsprechend im Bebauungsplangebiet festzulegen. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass Baurecht auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 100/GAUTING vom 25.07.2002 bereits besteht. Dieser Bebauungsplan setzt (wohl) keine Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Vielmehr werden in diesem Ursprungsbebauungsplan die zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Insofern ist abwägend zu berücksichtigen, dass mit der erstmaligen Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen auch die erstmalige Begrenzung des Baurechts insoweit erfolgt.

Sollte sich durch die Festsetzung von Vollgeschossen eine wesentliche Wertminderung von Grundstücken ergeben, gilt das zum Planungsschadensrecht zuvor Ausgeführte.

3. Alternativ: Verschiebung von zwei Gebäuden an der Günther-Caracciola-Straße

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO können durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt werden. Damit kann grundsätzlich die Stellung der Baukörper geregelt werden.

Ob die begehrte Verschiebung möglich ist, kann ohne konkrete Planung kaum beurteilt werden. Zu berücksichtigen sind beispielsweise die Einhaltung der Abstandsflächen, das Ortsbild usw.

Anmerkung der Verwaltung:
Wir weisen darauf hin, dass sich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING ein Baurecht in Höhe von über 17.000 m^2 Geschossfläche gewerblicher Nutzungen mit etwa 500 Arbeitsplätzen für den Teilbereich ehem. AOA Apparatebau ergibt, das teilweise in künftige Wohnnutzung umgewandelt werden soll.

Das Planungsbüro H2R Architekten gibt zu diesem Antrag folgende Stellungnahme ab:

> *Für uns war es sehr erfreulich, dass wir mit unserer Auffassung und Planung en Wettbewerb gewinnen konnten. Wir scheinen somit den in der Auslobung genannten Wünschen entsprochen zu haben:*
> *Die Ausloberin wünscht sich unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale den Wandel von einer Gewerbe- und Freilandbrache zu einem attraktiven Wohnquartier mit integrierter Versorgungsmöglichkeit. Die Neubebauung soll sowohl die städtebauliche Lücke in dem Gebiet auffüllen, als auch angemessene und qualitätvolle Freiräume für die Bevölkerung der umliegenden Gebäude zur Verfügung stellen.*
> *Die Neubebauung des Quartiers soll das Areal aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen. Dabei sollen aber die typischen städtebaulichen Merkmale, die zur Identität Gautings beitragen, berücksichtigt werden. Es soll ein Mittelweg zwischen der vorherrschenden Einfamilienhaus- und Villenstruktur sowie verdichtetem Wohnungsbau gefunden werden.*
> *Ziel des Wettbewerbes ist die Errichtung und Integration eines Supermarktes in ein neu zu entwickelndes Wohnquartier….*
>
> *Vielleicht sollte an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Integration des Supermarkts bei uns schon immer mit einer GF von ca. 8.200 qm für Wohnen auf dem AOA-Gelände verbunden war, die sich im weiteren Verlauf auch nicht erhöht hat. Die 8.200 qm GF Wohnen dürften u.E. zusammen mit dem geplanten Supermarkt etwa dem Gegenwert für ca. 17.300 qm Gewerbe (rechtskräftiger B-Plan von 2002) entsprechen.*

Im weiteren Verlauf der Planung erhielten wir zweimal den einstimmigen Rückhalt des Bauausschusses für die Entwicklung der Planung, die sowohl mehr Baurecht bei KSWM, VW und Gemeinde sowie zusätzliche Infrastruktureinrichtungen bei AOA beinhaltet.

Zu den weiteren Punkten nehmen wir wie folgt Stellung:

Punkt 1:
Die Anzahl der Wohnungen ist als Vergleichsmaßstab unpassend, solange nicht die durchschnittliche Wohnungsgröße definiert wird, die von den jeweiligen Vorstellungen der Grundstückseigentümer abhängig ist.

Beispielrechnung:
Bei bundesweit durchschnittlich 40 qm Wohnfläche pro Person (es wäre interessant, die Antragsteller nach ihrer eigenen durchschnittlichen WF zu befragen!) würden bei
- *durchschnittlich Vierzimmerwohnungen bei 180 Wohneinheiten*
  180 x 40 x 4 = 28.800 qm WF anfallen, dies entspricht einer GF von ca. 38.400 qm
- *durchschnittlich Dreizimmerwohnungen bei 180 Wohneinheiten*
  180 x 40 x 3 = 21.600 qm WF anfallen, dies entspricht einer GF von ca. 28.800 qm

Unsere Rahmenplanung beinhaltet eine GF von ca. 29.600 qm GF, die – unter der Annahme, dass auch geförderte Wohnungen bzw. ein höherer Anteil an kleineren und bezahlbaren Wohnungen (z.B. für Krankenschwestern etc.) notwendig sein könnten – durchaus zu einer höheren Wohnungsanzahl führen könnte. Wir gehen nach unserem Kenntnisstand der Wohnungsschlüssel der Grundstückseigentümer von einer durchschnittlichen GF von 100 qm/WE, also ca. 296 Wohneinheiten (für ca. 800 – 900 Personen) aus.

Punkt 2:
KSWM bzw. VW haben eine Reduzierung des östlichen Hauses auf III (Vollgeschosse) bereits angeboten. Die östliche Begrenzung der Grünfläche sollte – der Wiese zugeordnet – zumindest teilweise viergeschossig sein. Die Bebauung stellt damit im Vergleich zum gültigen B-Plan sogar eine Verbesserung für die östlichen Nachbarn dar.

Punkt 3:
Dieser Vorschlag hätte große Umplanungen zur Folge, da -– dies ist eine planerische Notwendigkeit, wenn man gleichzeitig verdichtet und in hoher Qualität bauen möchte – das System neu aufgebaut werden müsste.

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang bereits folgende Aktivitäten stattgefunden haben bzw. folgende Beschlüsse gefasst worden sind:

- In der Sitzung des Bauausschusses am 13.12.2016 ist der Beschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING gefasst worden. Der Wettbewerb hat die folgenden Zielsetzungen verfolgt:
  - Ansiedlung einer Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel und Wohnen auf dem ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Areal
  - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem unbebauten Grundstücksareal südlich des ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Geländes

- Am 02.05.2018 ist die Ausstellung über die Bebauungskonzepte, die im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING eingereicht worden sind, eröffnet worden.

- Im Sommer / Herbst 2018 ist der Wettbewerbsbeitrag des 1. Preisträgers, des Büros H2R Architekten, in einer Rahmenplanung schrittweise konkretisiert worden.

- Am 27.11.2018 ist das aktualisierte Bebauungskonzept / Rahmenplanung des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss vorgestellt worden. Die Mitglieder des Bauausschusses haben zu einer weiteren Konkretisierung dieses aktualisierten Bebauungskonzepts ihre Zustimmung signalisiert.

- Am 21.05.2019 ist zu der laufenden Rahmenplanung des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss ein Sachstandsbericht abgegeben worden.

- Die Präsentation des aktuell erarbeiteten Verkehrsgutachtens für eingeladene direkt betroffene Nachbarn und den Gemeinderat erfolgte durch das beauftragte Büro Obermeyer am 24.07.2019. Im Anschluss an die Präsentation erarbeiteten die Teilnehmer dieser Veranstaltung Anregungen zur Verkehrsplanung.

Beschlussvorschlag gemäß Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, MiFü82131, Piratenpartei und soziale Ökologen:

1. Die geplanten Wohneinheiten im gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING sollten auf maximal 180 begrenzt werden.
2. Die Etagenzahl der Wohnhäuser sollte von Osten nach Westen erhöht werden, wobei das an der Günther-Caracciola-Straße liegende Gebäude maximal E+2 aufweisen soll.
3. Alternativ sollten die an der Günther-Caracciola-Straße liegenden zwei Gebäude nach Westen verlagert werden.
4. Zur Diskussion des Antrags sollen je ein Vertreter des „Katholischen Siedlungswerkes“, des „Zweckverband Wohnen im Kreis Starnberg“ und der „Diehl-Gruppe geladen werden.

Gauting, 06.09.2019

Unterschrift