



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen,
Naturschutz und Umweltmanagement

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 610/11-21/Ht

Beratung
Bauausschuss

Datum
27.07.2021

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Künftige städtebauliche Entwicklung am Bahnhofplatz in Gauting; Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

Anlagen:

Beer_Bembe_Dellinger_Plangutachten_Ausschnitt_Bahnhofplatz
BP_193_GAUTING_Lageplan_Plangebiet

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat hat am 28.01.2020 beschlossen, dass das von den Planungsbüros Beer Bembe Dellinger / München und Fauth / München erarbeitete Bebauungs- und Freiflächenkonzept zur künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bahnhofsumfeld von Gauting, in dem der Erhalt und die Sanierung des Bahnhofsgebäudes sowie die Umgestaltung und Neubebauung des Bahnhofplatzes und des Park and Ride-Geländes als Zielsetzungen enthalten sind, der weiteren Konkretisierung der im Bahnhofsumfeld anstehenden städtebaulichen Projekte zugrunde zu legen ist.
2. In der letzten Zeit haben verschiedene Investoren, die eine Neubebauung des Areals mit dem Hotel Simon verfolgen, Anfragen an die Verwaltung hinsichtlich des möglichen Baurechts in diesem Bereich gerichtet. Daher wird es aus Sicht der Verwaltung als erforderlich betrachtet, für einen Teilbereich der Grundstücke am Bahnhofplatz ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten, in dem die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet klar dokumentiert werden. Diese Zielsetzungen sollen als städtebauliche Vorgaben für die Bauinteressenten in diesem Bereich dienen.
3. Der durch das Planungsbüro Beer Bembe Dellinger im Zuge des im Jahr 2019 für das Bahnhofsareal von Gauting durchgeführten Plangutachtenverfahrens erarbeitete Plamentwurf hat die Darstellungstiefe einer Rahmenplanung. In dieser Planung sind für den Bereich des Hotel Simon und benachbarte Grundstücke (vgl. anliegende Plandarstellung) folgende künftige städtebaulichen Entwicklungsziele dargestellt und erläutert:
 - *Der Bahnhofplatz wird als großzügiger, zentraler Platz in Gauting ausgebildet.*

- *Die aus dem Süden zum Bahnhofplatz ansteigende Bahnhofstraße mit charakteristisch begrünten Vorzonen wird auf der westlichen Seite parallel zur Straße, entlang ihrer östlichen Flanke in gestaffelter Raumkante locker gefasst. Nördlich der Hubert-Deschler-Straße werden die neuen Baukörper in diesem Sinne gesetzt.*
 - *Das gegenüber dem Bahnhof als Neubau vorgeschlagene Hotel öffnet dabei als Winkelbau die räumliche Verbindung der Bahnhofstraße zum Platz, verbessert die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich Busbahnhof, und gibt dem Bahnhof als zukünftigem Bürgerbahnhof angemessen Raum.*
 - *Die beiden historischen Gebäude südlich der Jägerstraße sollen erhalten werden, der Kopfbau des Hotels ergänzt die rhythmische Reihung, die vom Maßstab des gegenüberliegenden Komplexes Kino-/Ärztehaus in die angrenzenden Wohnbebauungen vermittelt. Die Kubatur der VR Bank wird durch Entnahme des Flachdachanbaus geklärt. Im rückwärtigen Bereich wird ein 2-geschossiges Gebäude mit Quartiersgarage vorgeschlagen.*
4. Aktuell erscheinen aus Sicht der Verwaltung der Bereich des Hotels Simon und die benachbarten Grundstücke am Bahnhofplatz und an der Bahnhofstraße sowie daneben die an der Hubert Deschler-Straße gelegenen Grundstücke Fl. Nrn. 579/3, 579/5, 579/7 und 579/8 und die hier rückwärtig liegenden Grundstücksbereiche für eine städtebauliche Neuordnung relevant. In der anliegenden Lageplandarstellung ist das betreffende Gebiet durch dicke Umgrenzungslinie dargestellt. Es wird vorgeschlagen, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0258) vom 22.07.2021.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan umgrenzt dargestellte Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 576/2, 576/3, 576/6, 577, 577/4, 579/3, 579/5, 579/7, 579/8, 579/10, 580/8 Teilfl.
3. Das Plangebiet trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 193/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofplatz, Bahnhofstr. und Hubert-Deschler-Str.“
4. Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet mit Steigerung hinsichtlich der Qualität der Baustruktur und künftiger Nutzungen sowie der Aufenthaltsqualität in den Freiflächenzonen.
5. Als vorläufige Festsetzungen werden bestimmt:
 - Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 576/2 und 576/3 werden am Bahnhofplatz die Freiflächenzonen aufgeweitet zur Erlebarmachung des Bahnhofplatzes als großzügige, zentrale Platzfläche.

- Die Bahnhofstraße mit charakteristisch begrünten Vorzonen wird im Plangebiet entlang ihrer östlichen Seite mit gestaffelten Raumkanten locker gefasst. Nördlich der Hubert-Deschler-Straße werden die künftigen Baukörper in diesem Sinne positioniert, um Durchblicke in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ermöglichen.
 - Die künftigen Gebäude im Plangebiet werden mit drei Vollgeschossen ausgebildet. Am Übergang von der Bahnhofstraße zum Bahnhofplatz ist ein Baukörper mit vier Vollgeschossen zulässig. In den rückwärtigen Bereichen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.
6. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Gauting, 22.07.2021

Unterschrift