



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 610/11-21/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	31.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstr. zwischen Bergstr. und Hangstr.; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Geltungsbereich_Bebauungsplan_Nr_195_GAUTING
Geltungsbereich_Veränderungssperre_FI_Nr_699

Sachverhalt:

Für das Grundstück Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) in Gauting ist bei der Gemeinde ein Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage eingereicht worden. Mit diesem Vorbescheidsantrag wird beabsichtigt, an das Gebäude auf dem südlich benachbart gelegenen Grundstück Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) kommun anzubauen, so dass sich dadurch für diesen Abschnitt entlang der Bahnhofstr. zwischen der Einmündung der Hangstr. und der Einmündung der Bergstr. eine geschlossene Bebauung ergeben würde. Mit dem Antrag wird abgefragt, ob das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche, Geschossfläche und der Geschossigkeit zulässig ist, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden soll. Daneben wird abgefragt, ob die Übertretung der sich ergebenden Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück Hangstr. 1 (Fl. Nr. 700/2) und über die Straßenmitte der Bergstr. und der Bahnhofstr. hinaus möglich ist, ob die geplante Situierung des Baukörpers möglich ist und ob die GRZ und die GFZ zulässig sind.

Das Grundstück Bahnhofstr. 24 liegt im Umgriff des derzeit im Verfahren der förmlichen Festlegung befindlichen Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Hinsichtlich der baulichen Dichte und der Nutzungsstruktur im festzulegenden Sanierungsgebiet sind in der Begründung zur Sanierungssatzung u.a. folgende Leitziele formuliert:

- angemessene Dichtestrukturen entwickeln und weiterdenken
- behutsame und abschnittsweise Entwicklung von Potentialen unter besonderer Berücksichtigung der lokalen Maßstäbe und stadtgestalterischer Qualitäten
- Bereitstellung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraumangebote durch Umnutzung und Nachverdichtung im baulichen Bestand in der Ortsmitte

Das Bestandsgebäude auf dem benachbarten Grundstück Bahnhofstr. 22 verfügt über 3 Vollgeschosse + ausgebautem Dachgeschoss. Bei Realisierung des aktuell vorliegenden Vorhabens auf

dem Grundstück Bahnhofstr. 24 würde sich an der Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden Bahnhofstr. 22 und 24 ein Höhenversatz von ca. 3,80 m ergeben. Entlang der Ostseite der Bahnhofstraße sind auf den Grundstücken Bahnhofstr. 14, 16 und 18 kommun angebaute Gebäude vorhanden, dort liegt der Höhenversatz zwischen den Gebäuden jedoch deutlich unter 1 m. Ein Höhenversatz von ca. 3,80 m zwischen den Gebäuden Bahnhofstr. 22 und 24 widerspricht dem oben aufgeführten Ziel der Sanierungssatzung, im Sanierungsgebiet eine behutsame und abschnittsweise Entwicklung von Potentialen unter besonderer Berücksichtigung der lokalen Maßstäbe und stadtgestalterischer Qualitäten zu verfolgen. Durch den Höhengsprung zwischen den beiden o.g. Gebäuden würde das auf dem Grundstück Bahnhofstr. 24 geplante Gebäude zu dominant hervortreten. Ein Höhenversatz von bis zu 1 m ist an dieser Stelle als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Für die Bestimmung der künftigen baulichen Entwicklung auf dem Grundstück Bahnhofstr. 22 ist es sinnvoll, die benachbart gelegenen Grundstücke Bahnhofstr. und Hangstr. 1 mit zu betrachten. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und dabei folgende vorläufige Festsetzungen zu beschließen:

- In der Erdgeschosszone der Grundstücke Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
- zulässige Dachform: Satteldach
- Zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) ist Kommunbebauung zulässig.
- Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) ist zwischen den Gebäuden ein Höhenversatz von bis zu 1 m zulässig.

Diese vorgenannten Festsetzungen sollen durch Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Bahnhofstr. 24 gesichert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0382) vom 24.05.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstr. zwischen Bergstr. und Hangstr. und Erlass einer Veränderungssperre.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstr. zwischen Bergstr. und Hangstr. aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 699, 700/2 und 700/8 der Gemarkung Gauting.
3. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, für diesen Bereich an der Bahnhofstraße eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu regeln und eine behutsame und abschnittsweise Entwicklung von Potentialen unter besonderer Berücksichtigung der lokalen Maßstäbe und stadtgestalterischer Qualitäten zu verfolgen.
4. Für das Plangebiet gelten folgende vorläufige Festsetzungen:
 - In der Erdgeschosszone der Grundstücke Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
 - zulässige Dachform: Satteldach
 - Zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) ist Kommunbebauung zulässig.

- Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) ist zwischen den Gebäuden ein Höhenversatz von bis zu 1 m zulässig.
- 5. Das Planungsbüro Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH, München, wird mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt.
- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195/GAUTING öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen.
- 7. Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 699 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstr. zwischen Bergstr. und Hangstr. mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 699 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstr. zwischen Bergstr. und Hangstr.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umgrenzte Gebiet des Grundstücks Fl.Nr. 699 der Gemarkung Gauting.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

- 8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Gauting, 25.05.2022

Unterschrift