



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

Az.: 610/11-21/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Plangutachtenverfahren 2019 Bahnhof Gauting mit Umfeld; Präsentation des städtebaulichen Konzepts des Büros Beer Bembe Dellinger (München / Greifenberg) durch Frau Prof. Beer

Anlagen:

BBD_u_Fauth_Planung_Bahnhofsumfeld_ A0

Sachverhalt:

1. Anlass und Zweck des Plangutachtenverfahrens / der Mehrfachbeauftragung

Die Gemeinde Gauting hatte in den vergangenen Jahren verschiedene städtebauliche Einzeluntersuchungen, eingebettet im Städtebauförderungsprogramm, durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden jeweiligen Schwerpunkten in der Ortsentwicklung zugeordnet und haben einzelne Problemstellen betrachtet. Allerdings wurden aufbauend auf diesen Planungsansätzen noch keine städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt.

Die grundlegenden Probleme sind weiterhin vorhanden – insbesondere hat der Verkehrsfluss innerörtlich weiter deutlich zugenommen und schafft damit grundlegende Probleme. Die Gemeinde Gauting ist nun in das Bund-Länder - Programm „Lebendige Zentren“ (vormals „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) aufgenommen, um die anstehenden Ortsumbauprozesse zu realisieren. Im Jahr 2016 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Bereich „Bahnhofsareal und Bahnhofstraße“ durchgeführt. Hier sollten Ansätze zur künftigen städtebaulichen Struktur mit den öffentlichen Räumen in der Ortsmitte gefunden werden. Parallel drängte im Umfeld des Bahnhofs die Entwicklung auf dem Grundstücksareal der ehemaligen Grundschule, da die Gemeinde sich verpflichtet hatte, dieses Gelände zur Konsolidierung der gemeindlichen Finanzsituation zu veräußern. Auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für dieses Areal wurde das Vorhaben mittlerweile realisiert. Die Veränderungen an diesem Ort direkt am Bahnhof bilden eine Grundlage, um ein zusammenhängendes städtebauliches Neuordnungskonzept für den Bahnhof mit Umfeld in Gang zu bringen.

2. Auslobung der Mehrfachbeauftragung

Die Gemeinde hat sich nach Beratung durch die Regierung von Oberbayern im Jahr 2018 entschlossen, ein derartiges städtebauliches Neuordnungskonzept für den Bahnhof mit Umfeld in Gauting im Rahmen eines Plangutachtenverfahrens erarbeiten zu lassen. Die Durchführung dieses Plangutachtenverfahrens / der Mehrfachbeauftragung ist mit der Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern abgestimmt worden. Das bereits zuvor mit der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Gemeinde beauftragte Planungsbüro

Claudia Schreiber / München hat dazu den Entwurf eines Auslobungstexts für die Mehrfachbeauftragung erstellt. Dieser Auslobungstext wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

2.1 Allgemeine Angaben zur Auslobung

Das Verkehrsaufkommen ist auch im Bahnhofsumfeld von Gauting angewachsen und in jüngerer Zeit wurden große zusammenhängende Grundstücksflächen im nahen Umfeld frei zur Umstrukturierung. Inzwischen ist ein neuer Gebäudekomplex nördlich des bestehenden Bahnhofs mit einem Kino und einem Ärztehaus entstanden, an der Bahnhofstraße wird ein neues Quartier mit kräftiger Dichte und einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen realisiert. Der öffentliche Raum dazwischen ist weiterhin ungeordnet und führt die baulich-räumlichen Strukturen nicht zusammen. Die Aufenthaltsqualität am Bahnhofplatz und dem nahen Umfeld ist mangelhaft. Außerdem bestehen in Teilbereichen, z. B. am Bahnhofplatz funktionale Defizite, Barrieren und gestalterische Missstände. Am Bahnhofplatz und im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße sind für die Zukunft größere Umstrukturierungen zu erwarten, einschließlich des Neubaus einer Parkieranlage auf der bisherigen Park & Ride Fläche am Bahnhof.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war, ein Neuordnungskonzept für das Umfeld des Bahnhofs in Gauting zu erhalten. Aufgrund seiner optimalen innerörtlichen Lage kommt dem Areal eine besondere städtebauliche Funktion zu. Die Gemeinde Gauting besitzt mit dem Bahnhof einen zentralen Identifikationsort, der viele ankommende und abfahrende Bürger und Besucher prägt. Städtebauliches Ziel ist es, das Bahnhofsquartier neu zu definieren, dabei aber Bestehendes zu integrieren, die Maßstäblichkeit am Ort zu erfassen und mit der gewachsenen Ortsstruktur im Umfeld zu vernetzen. Es sind insbesondere die großen im Umbruch befindlichen Flächen des Areals der ehemaligen Grundschule im Neuordnungskonzept zu berücksichtigen und anzubinden. Diese Neukonzeption des Areals der ehemaligen Grundschule befindet sich planerisch bereits in vollem Gange. Deshalb ist es zeitlich auch drängend, hier Lösungsvorschläge für eine Weiterentwicklung eines neuen baulich-räumlichen Konzepts mit Freiräumen, Erschließung und Nutzungsvorschlägen zu erzielen. Neben den bereits laufenden Planungen für die Flächen der ehemaligen Grundschule mit den Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen liegt ein Verkehrskonzept aus dem Jahr 2015, fortgeschrieben in 2017 für den Bahnhof mit Umfeld vor, das vom Gemeinderat beschlossen wurde und damit eine weitere Rahmenbedingung für die Planung darstellt. Dieses Konzept gibt grundsätzlich die Erschließung am Bahnhof mit Umfeld vor und hat auch die Anordnungen zum Busbahnhof und der P+R-Anlage positioniert. Eine zeitgemäße und zukunftsweisende städtebauliche Struktur soll das Bild des neuen Quartiers am Bahnhof tragen, stärken und künftig prägen.

2.2 Besondere Angaben zur Aufgabenstellung

Im Umfeld des Bahnhofs mit den anstehenden städtebaulich-strukturellen Veränderungen, auch in der Maßstäblichkeit und im Profil durch die Umstrukturierung auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule, soll insbesondere eine Antwort im Umgang mit dem bestehenden Bahnhofsgebäude erarbeitet werden. Entlang der Bahnachse ist es vorstellbar, ergänzende Bebauungsstrukturen, die sich sinnvoll städtebaulich integrieren lassen und erschlossen sind, unter Einbindung der P+R-Anlage zu entwickeln. Bauliche, räumliche Veränderungen sollen verschiedene Nutzungen, wie z.B. Wohnen und Dienstleistung miteinander ermöglichen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf werden neben Konzepten zur künftigen baulichen Struktur und den Freiräumen, Nutzungskonzepte erwartet. Es gibt keine zwingenden Vorgaben, welche Nutzungen z.B. im Bereich des alten Bahnhofsgebäudes entstehen sollen. Es kann und soll hier frei gedacht werden, welches Nutzungskonzept mit welcher Baustruktur und welchem Freiraum an diesem Ort sinnvoll und dauerhaft möglich ist.

Diese Denkanstöße beziehen sich ebenso auf die Flächen entlang der Bahnachse im Planungsumgriff z.B. Wohnen und Gewerbe, die künftig mit einer P+R-Anlage im UG und EG belegt und genutzt werden sollen. Wohnen als Nutzung sollte in Form von verdichtetem Wohnen stattfinden. Dies könnte in unterschiedlichen Bautypologien und Wohnformen umgesetzt werden. Im Falle von Konzepten mit Wohnen werden innovative Vorschläge zu flexiblen und differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Senioren, Singles, Miet- und Eigentumsangebote, betreutes Wohnen) erwartet. Dabei soll vor allem kostengünstiger Mietwohnungsbau mitgedacht

werden. Bei allen Formen der Wohnnutzung sollten die Parkmöglichkeiten für Pkws möglichst direkt zugeordnet werden.

3. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium in dem Plangutachtenverfahren hat sich aus fachkundigen Mitgliedern (= Fachleute aus den Bereichen Städtebau, Verkehrs- und Landschaftsplanung) und sachkundigen Mitgliedern (= Mitglieder des Gemeinderats) zusammengesetzt.

4. Verfahrensdurchführung

Das Verfahren wurde als Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren auf Grundlage von §19 sowie Anlage 9 zu §19 HOAI 2013 Besondere Leistungen „Städtebaulicher Entwurf“ durchgeführt. Das Verfahren war nicht anonym. Die am Verfahren teilnehmenden Planungsbüros wurden in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern / Städtebauförderung ausgewählt. Dabei wurden sechs Arbeitsgemeinschaften aus städtebaulichen Planungsbüros und Landschaftsplanungsbüros parallel von der Gemeinde beauftragt, anhand einer schriftlich vorgegebenen Aufgabenstellung einen städtebaulichen Entwurf für dieses Gebiet zu erarbeiten.

Es wurde im Rahmen dieses Plangutachtenverfahrens ein Kolloquium mit allen teilnehmenden Planungsbüros durchgeführt. Es wurden zwei Präsentationen vorgesehen; sie fanden als Zwischenpräsentation und als Abschlusspräsentation statt. Anhand von Plänen in Papier und digital mit Beamer sollten die Teilnehmer dem Bewertungsgremium jeweils den Planungsstand bzw. das Ergebnis präsentieren. Das Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung stellt einen städtebaulichen Entwurf im Stadium eines Vorentwurfs dar. Diese „Rahmenplanung“ dient als Grundlage für ggf. erforderliche Bebauungspläne bzw. für die Realisierung der einzelnen baulichen Maßnahmen, wie z.B. der Neugestaltung des Bahnhofplatzes, der Neuordnung des P+R-Geländes, der Sanierung der Bahnhofsgebäudebebauung bzw. eines Neubaus an dieser Stelle.

5. Ergebnis

Am 16.09.2019 fand die Abschlusspräsentation der teilnehmenden Büros statt. Im Anschluss daran wurde die Bewertung der eingereichten Arbeiten durch die Jury durchgeführt. Das Bewertungsgremium hat schließlich die Arbeit der Büros Beer Bembe Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH und Clemens Fauth Landschaftsarchitektur als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereichs Bahnhof mit Umfeld in Gauting empfohlen.

Im Oktober / November 2019 sind die Arbeiten aller am Verfahren beteiligten Planungsbüros im Foyer des Rathauses öffentlich ausgestellt worden.

Frau Prof. Beer wird das von ihrem Büro und dem Büro von Herrn Fauth erarbeitete Konzept zur künftigen städtebaulichen und Freiraumentwicklung, das dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, in der Sitzung des Bauausschusses am 26.07.2022 vorstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0401) vom 30.06.2022.
2. Der Bauausschuss nimmt das in der Sitzung am 26.07.2022 durch Frau Prof. Beer / Planungsbüro Beer Bembe Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH vorgestellte Planungskonzept zur künftigen städtebaulichen und Freiraumentwicklung im Bereich Bahnhof und Umfeld Gauting zur Kenntnis.

Gauting, 25.07.2022

Unterschrift