



---

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

Az.: 610/1-21/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	04.10.2022	öffentlich	verschoben
Bauausschuss	25.10.2022	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Aufstellungsbeschluss - unter Vorbehalt -

**Anlagen:**

20220926\_D5\_220922\_Mobilitätskonzept\_GAU\_Postareal

Lageplan\_BP\_Nr\_197\_GAUTING

Wohnen und Arbeiten am Bahnhofplatz 4 in Gauting - 04.10.2022 Präsentation (A3)-1 (002)

Wohnen und Arbeiten am Bahnhofplatz 4 in Gauting \_Präsentation (A3)-1

---

**Sachverhalt:**

In dem Plangutachtenverfahren für das Bahnhofsareal Gauting, das 2019 / 2020 durchgeführt worden ist, wurde durch die teilnehmenden Planungsbüros u.a. auch eine Neubebauung des Postareals am Bahnhofplatz / Hubertusstraße untersucht. Das Planungsbüro Beer Bembe Dellinger hat in seinem städtebaulichen Konzept für das Bahnhofsareal, das im Plangutachtenverfahren durch eine Jury an die erste Stelle unter den eingereichten Arbeiten gesetzt worden ist, für diesen Bereich eine Neubebauung mit drei hintereinander gestaffelten Baukörpern vorgeschlagen, die in durchgrüntem offenen Freiflächen situiert sind. Mit dieser Baukörperkonfiguration wird die im nördlich benachbart an der Hubertusstr. gelegenen Grundstück bereits vorhandene städtebauliche Situation (dort sind bereits zwei mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden) bis an den Bahnhofplatz fortgeführt. Seitens des privaten Grundstückseigentümers des Postareals sind diese städtebaulichen Vorschläge aufgegriffen worden. Aufgrund fachlicher Beratung durch Frau Prof. Beer / Planungsbüro Beer Bembe Dellinger im Auftrag der Gemeinde ist dieses o.g. Bebauungskonzept inzwischen konkretisiert worden. Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, den am Bahnhofplatz gelegenen Teilbereich dieses Areals stärker zu betonen. Da das Postareal am tiefsten Punkt des Bahnhofplatzes gelegen ist, erscheint es wünschenswert, durch eine entsprechend stärker dimensionierte Baumasse hier einen baulichen Abschluss am nördlichen Ende des Bahnhofplatzes und damit eine städtebaulich wirksame Platzkante zu schaffen. An dieser Stelle soll so ein städtebauliches Gegengewicht zu dem Geschäftshaus- und Wohnkomplex am anderen Ende des Bahnhofplatzes entstehen.

Das mit der Realisierung des Projekts am Postareal beauftragte Planungsbüro Gutthann HIW Architekten GmbH / Donaustauf hat mittlerweile das Konzept zur Neubebauung des Postareals weiter ausgearbeitet. Danach soll am Bahnhofplatz ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen, das im Erdgeschoss wie bislang auch die Postfunktion aufnehmen wird. In den darüber liegenden Geschossen sollen Büros und Arztpraxen situiert werden. Die an dieses Gebäude entlang der Hubertusstraße anschließenden beiden jeweils viergeschossigen Baukörper sollen ausschließlich für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die Flachdächer der künftigen Gebäude sollen begrünt werden oder der Nut-

zung durch Photovoltaik dienen. In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage sind die Unterlagen über dieses Bebauungskonzept beigefügt.

Aus ortsplanerischen Gründen ist eine bauliche Verdichtung an dieser im Ortsgefüge zentral gelegenen Stelle wünschenswert, zumal hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur S-Bahnstation und dem am Bahnhofplatz gelegenen neuen Ladenzentrum in größerem Umfang Wohnraum neu geschaffen werden soll. In der Satzung der Gemeinde Gauting über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe ist in § 3 festgelegt, dass in Bebauungsplänen gesonderte Abstandsflächen festgesetzt werden können, die von der ansonsten geltenden Abstandsfläche 1 H abweichen. Aus Gründen der oben dargestellten gewünschten baulichen Verdichtung auf dem Postareal soll dort von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden und es sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden.

Seitens des Grundstückseigentümers ist darüber hinaus die stattbau münchen GmbH beauftragt worden, für das Vorhaben ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen und ein car-sharing-Konzept mit ein bis zwei Fahrzeugen umfassen soll. Das Konzept (vgl. Anlage zu dieser Beschlussvorlage) sieht aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum S-Bahnhof Gauting und den daneben am Bahnhofplatz bestehenden weiteren ÖPNV-Busverbindungen eine von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichende Stellplatz-Anzahl für Pkws und dafür zum Ausgleich eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze um 20 % vor. Die Pkw-Stellplätze – hierzu gehören neben den Stellplätzen für das künftige Vorhaben auch die Stellplätze, die auf dem Postareal für Besucher des am Bahnhofplatz gelegenen Ärztehauses grundbuchrechtlich gesichert nachzuweisen sind – sollen entlang der Hubertusstraße und in einer Tiefgarage situiert werden. Die Fahrradabstellplätze und die Stellplätze für bike sharing-Räder sowie eine Fahrradreparaturwerkstatt sollen in den Gebäuden integriert, in der Tiefgarage und als offene, den Wohngebäuden zugeordnete Abstellanlagen situiert werden.

Das Baurecht für dieses Vorhaben soll im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer, die HELA GmbH u. Co. KG / Ainring hat hierzu bei der Gemeinde einen schriftlichen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Dieses Bauleitplanverfahren soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Voraussichtlich besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Zusammenfassend erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich die Voraussetzungen des § 13a BauGB und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Bereich der Vorhabengrundstücke ist im Flächennutzungsplan eine „Fläche für Gemeinbedarf Post“ ausgewiesen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan kann im Weg der Berichtigung angepasst werden. Ein Parallelverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung ist somit nicht durchzuführen.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Planungsbüro Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH / München beauftragt werden.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme aller der Gemeinde bei diesem Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten abzuschließen.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie das Mobilitätskonzept zu diesem Projekt werden in der Sitzung des Bauausschusses am 25.10.2022 ausführlich vorgestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0424) vom 13.10.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting liegen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Fl.Nrn. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28, 594/29.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.“
4. Das Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.
5. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Weg der Berichtigung angepasst.
6. Das Planungsbüro Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH / München wird mit der Erarbeitung der Unterlagen für dieses Bauleitplanverfahren beauftragt.
7. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens sind durch den Vorhabenträger, die Firma HELLA GmbH & Co. KG / Ainring, zu übernehmen.
8. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.

**Gauting, 24.10.2022**

---

**Unterschrift**