



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta
Az.: 610/11-21/Ht	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; zustimmende Kenntnisnahme vom Planentwurf; Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Anlagen:
230622_Gauting_Bebauungsplan Nr.197
230627_Begründung BP 197 Vorabzug
270616__Festsetzung BP 197
Vorhaben- und Erschließungsplan 27.06.2023

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 beschlossen, für das am Bahnhofplatz bzw. an der Hubertusstraße gelegene, derzeit durch die Post genutzte Grundstücksareal einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting liegen innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Fl.Nrn. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28, 594/29. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.“ erhalten. Das Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Geschäftshauses und zweier Wohngebäude im Plangebiet.

Das Planungsbüro Claudia Schreiber / München ist mit der Fertigung der Unterlagen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beauftragt worden. In Abstimmung mit dem Planungsbüro Gutthann HIW Architekten / Donaustauf, das mit der Objektplanung zu diesem Vorhaben beauftragt ist, ist ein erster Entwurf der Unterlagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden. Diese Unterlagen liegen dieser Beschlussvorlage bei, sie werden in der Sitzung des Bauausschusses am 27.06.2023 durch die beteiligten Planer vorgestellt werden.

Die auf dem Postareal geplante Bebauung greift die bauliche Struktur der nordöstlich benachbart an der Hubertusstraße bereits bestehenden Bebauung auf. Das geplante Geschäftshaus soll durch seine Situierung unmittelbar am Bahnhofplatz als markante neue städtebauliche Adresse zu einer Aufwertung dieses Bereichs beitragen. In dem fünfge-

schossigen Gebäude werden - neben der Postfunktion - Büros und Arztpraxen entstehen. In den daran anschließenden beiden viergeschossigen Wohngebäuden sollen jeweils 17 Wohnungen unterschiedlicher Größe als Mietwohnungen angeboten werden. Die Dachflächen aller Gebäude sollen extensiv begrünt (Bienenweide) und in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen genutzt werden.

Die Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen, Müllbehältnisse etc.) werden in die Gebäude integriert. Dies trägt zu einer aufgelockerten Baustruktur mit großzügig dimensionierten Freiflächen bei. Es werden 10 oberirdische Pkw-Stellplätze entlang der Hubertusstraße angeboten (davon 7 Stellplätze, die für Besucher des bereits am Bahnhofplatz bestehenden Ärztehauses zugeordnet sind). In der Tiefgarage werden 65 Stellplätze entstehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur ÖPNV-Verkehrsstation mit S-Bahn- und Busverkehrsanschlüssen wird mit diesem Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept realisiert. Für die Wohnnutzung sowie für die künftigen Gewerbeeinheiten werden insgesamt 3 Carsharing-Stellplätze angeboten. Auf dem Gesamtareal werden darüber hinaus 201 Fahrradstellplätze entstehen. Die Tiefgaragenzufahrt für alle drei Gebäude wird in das Geschäftshaus integriert, um die Hubertusstraße möglichst wenig mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0518) vom 19.06.2023.
2. Der Bauausschuss nimmt die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197/GAUTING und des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße Fl. Nrn. 131, 131/3 und 131/T (Plandatum 27.06.2023) zustimmend zur Kenntnis.
3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorschriften des § 13 a BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197/GAUTING und des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING in der zustimmend zur Kenntnis genommenen Planfassung.

Gauting, 23.06.2023

Unterschrift