



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld und dessen 8. Änderung für den Bereich Fl.Nr. 908 - Beschluss zur Änderung der Bebauungspläne und zustimmende Kenntnisnahme

Anlagen:

20240208_41_9_Gtg_Begründung_zustimmKenntnis
20240208_41_9_Gtg_Festsetzungen_zustimmKenntnis
20240208_41_9_Gtg_Planzeichnung_zustimmKenntnis
g_041_legende_
g_041_plan_unten_din_a_3_
g_41_8_Änd_komplett

Sachverhalt:

1. Das Modulgebäude des Lebenshilfe Kinderhaus Gauting mit Kinderkrippe, Kindergarten und Hort auf der Postwiese in Gauting (Buchendorfer Straße/Gleixnerstraße/ Schwalbenweg) hat das Ende seiner Lebenszeit erreicht und muss erneuert werden. Während des Baus eines neuen Gebäudes soll es aber noch als Interimslösung beibehalten werden, bis der Ersatzbau errichtet und bezogen wurde. Daher ist ein Neubau westlich des bestehenden Gebäudes an der Gleixnerstraße Ecke Julius-Haerlin-Straße/Schwalbenweg geplant.
2. Für den betreffenden nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 908 gibt es aus dem Jahr 1971 den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld. Im Jahr 2014 wurde zur Errichtung des bestehenden Modulgebäudes die 8. Änderung dieses Bebauungsplans für den Bereich Fl.Nr. 908 durchgeführt. Damit wurde die Art der Nutzung von Sondergebiet – Deutsche Bundespost in Sondergebiet – Kinderhaus geändert. Der Geltungsbereich umfasste den nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 908 sowie die im Norden angeordneten Stellplätze.
3. Ein westlich des Modulgebäudes neu zu errichtendes Gebäude würde größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung und damit innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 41/GAUTING mit der Festsetzung Sondergebiet – Deutsche Bundespost liegen. Daher müssen auch für diesen Bereich die Art der baulichen Nutzung geändert und der gesamte Geltungsbereich der 9. Änderung als Sondergebiet Kindertageseinrichtungen festgesetzt werden. Weitere Festsetzungen zum zukünftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und ein Mindestmaß an grünordnerischen Vorgaben sollen mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/GAUTING geregelt werden. Insofern ist für den betreffenden Bereich sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING als auch dessen 8. Änderung zu ändern.

4. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung der beiden Bebauungspläne um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden. Eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Anschluss an die Bebauungsplan-Änderung.
5. Das von der Verwaltung mit der Planung beauftragte Planungsbüro Götze und Hadlich, München, hat bereits einen Planentwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/ GAUTING ausgearbeitet. Der Geltungsbereich umfasst dabei nahezu die gesamte nördliche Hälfte des Grundstücks Fl.Nr. 908 (ausgenommen die Baumreihe an der Gleixnerstraße) und reicht damit auch weiter nach Westen als die 8. Änderung. Zudem wird ein kleiner Teilbereich der Fl.Nr. 908/1 für Spielflächen der Kindertageseinrichtung in Bauraum 2 in den Umgriff einbezogen.
Im Westen und Osten werden zwei große Bauräume angeordnet, wobei innerhalb des westlichen Bauraums gleichzeitig ein Bauraum für Stellplätze festgesetzt wird, die überbaut werden können. Damit werden unterschiedliche Gebäudeanordnungen und -formen ermöglicht. Zwischen den Bauräumen wird entlang der schon bestehenden Bäume als Verbindung vom Schwalbenweg zur Postwiese ein Fußweg vorgesehen.
Die Nutzungen sollen wie folgt je Geschoss festgesetzt werden: im westlichen Bauraum im Erdgeschoss Kindertageseinrichtung und Stellplätze, im Obergeschoss Kindertageseinrichtung, im östlichen Bauraum im Erdgeschoss Kindertageseinrichtung und im Obergeschoss Kindertageseinrichtung und Wohnen.
Die Kubatur der zukünftig zulässigen Gebäude ergibt sich aus den Festsetzungen einer Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 8,5 m. Zulässig sind Flachdach und geneigte Dächer, wobei bei letzteren zur Höhenbegrenzung zusätzlich die Festsetzung einer Firsthöhe notwendig wird. Die wenigen gestalterischen Festsetzungen für die Dächer werden getroffen, um das Erscheinungsbild vom Würmhochufer aus zu verbessern.
Um das Einfügen der neuen Gebäude in die umgebende Baustruktur und einen ausreichenden Abstand zur nördlich anschließenden Wohnbebauung zu gewährleisten, soll die gemeindliche Abstandsflächensatzung entgegen der darin getroffenen Regelung auch für das vorliegende Sondergebiet gelten. Um eine bestmögliche Nutzung der beiden Bauräume bei gleichzeitiger Sicherung der räumlichen Trennung und Erhalt des Baumbestands zu ermöglichen, darf die Abstandsflächentiefe abweichend von der gemeindlichen Satzung zwischen den beiden Bauräumen 0,7 H betragen.
Des Weiteren erfolgen Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen sowie einige Festsetzungen zur Grünordnung.

- Anlagen:
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen)
 - 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen)
 - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41-9/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen) mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0589) vom 08.02.2024 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld und dessen 8. Änderung für den Bereich Fl.Nr. 908 sowie zur zustimmenden Kenntnisnahme.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING und dessen 8. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

3. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 908 sowie einen nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 908/1, jeweils Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 41-9/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld, Fl.Nrn. 908 Tfl. und 908/1 Tfl.“.
4. Ziel des Bebauungsplans Nr. 41-9/GAUTING ist, bei geringem Flächenverbrauch und Einfügen der neuen Gebäude in die umgebende (Gebäude-) Struktur sowie den Erhalt der Freifläche der sogenannten Postwiese zwei Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen. In dem dafür auszuweisenden Sondergebiet sollen in einem Teilbereich zusätzlich Wohnungen zulässig sein. Es sollen vor allem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und Abstandsflächen getroffen werden.
5. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 41-9/GAUTING des Planungsbüros Götze und Hadlich, München, zustimmend zur Kenntnis.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans und dessen 8. Änderung öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Gauting, 12.02.2024

Unterschrift