Beschlussvorlage
Ö/0610/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	17.10.2017	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	07.11.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gewerbeentwicklung am westlichen Ortsrand von Gauting / Nähe Kreisverkehr; Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und für die Änderung des Flächennutzungsplans

Anlagen:

Lageplan_Gewerbeentwicklung_Kreisverkehr_westl_Ortsrand_von_Gauting
Luftbild_Gewerbeentwicklung_Kreisverkehr_westl_Ortsrand_von_Gauting

Sachverhalt:

Zur Stärkung und zur langfristigen Sicherung der in Gauting ansässigen Gewerbebetriebe am Ort ist es erforderlich, dass die örtlichen Gewerbetreibenden ihre Unternehmen bei entsprechendem Bedarf flächenmäßig erweitern können. Dass dieser Bedarf an Betriebserweiterungen tatsächlich gegeben ist, zeigen entsprechende wiederholte Anfragen von Gautinger Betrieben nach Erweiterungsflächen (siehe hierzu die Stellungnahme der Stabsstelle Standortförderung).

Die Gemeinde verfügt über ein Grundstücksareal, das am Kreisverkehr am westlichen Ortsrand von Gauting gelegen ist. Es handelt sich dabei zum einen um das Grundstück Fl. Nr. 1328. Der westliche Teil des Grundstücks ist bewaldet, der östliche Teil wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Diese östliche Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 1328 sowie zwei ebenfalls im Eigentum der Gemeinde stehende kleinere Teilflächen der östlich benachbart gelegenen Grundstücke Fl. Nrn. 1330/2 und 1331/5 kommen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets für örtliche Gewerbebetriebe in Betracht. Aufgrund seiner Lage unmittelbar am Ortsrand und aufgrund der verkehrlichen Erschließung durch die an diesem Areal entlang verlaufende Ammerseestraße (Staatsstraße St. 2349) ist dieses Gelände (siehe im anliegenden Lageplan und im Luftbild die größere umgrenzte Fläche) für eine künftige gewerbliche Nutzung durch ortsansässige Betriebe gut geeignet.

Das betreffende Areal liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das für eine künftige gewerbliche Nutzung erforderliche Baurecht muss daher durch Aufstellung eines Bebauungsplans sowie parallel durch eine Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

Für die vorgesehene Gewerbeansiedlung sollten folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Planung einer klaren baulichen Struktur, die zum einen den Ortsrand definiert, zum anderen einen harmonischen Übergang zum geschützten Landschaftsraum bildet.
- Sparsame Erschließung mit weitgehender Reduzierung versiegelter Flächen
- Ansiedlung lärmintensiverer Betriebe am Westrand des Areals, dort reines Gewerbegebiet

- Variable Teilbarkeit in kleinere, separate Einheiten, die auf die Bedürfnisse ortsansässiger Gewerbebetriebe zugeschnitten werden können.
- Einführung eines „Gestaltungskatalogs“ mit hochwertiger, identitätsstiftender Architektur mit durchgängigem Gestaltungskonzept (Dachformen, Materialien, Farben, etc.)
- Schaffung einer guten Durchgrünung mit Etablierung eines gut gestuften Waldrandes

Je nach Bedarf der Gewerbebetriebe sollte darüber hinaus die Entwicklung einer Wohnbaufläche am Ostrand des geplanten Gewerbegebiets entlang der Pentenrieder Straße (z.B. auf den derzeitigen Flächen der Asylbewerber-Unterkunft auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 1331/5; siehe die im anliegenden Lageplan und im Luftbild umgrenzte dreieckige Fläche) im Sinne eines Mischgebiets erfolgen.

Das für die gewerbliche Entwicklung sowie als Mischgebiet vorgesehene Gesamtareal liegt im Landschaftsschutzgebiet Kreuzlinger Forst. Daher ist parallel zu den Bauleitplanverfahren beim Landkreis die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen und als Verfahren durchzuführen.

Das Areal liegt – wie auch größere Teile des östlich der Pentenrieder Straße gelegenen benachbarten Wohngebiets – in der Schutzzone W III B des Wasserschutzgebiets Kreuzlinger Forst. Innerhalb dieser Schutzgebietszone sind hinsichtlich der geplanten Nutzungen künftig bestimmte Auflagen zu berücksichtigen, die in der Schutzgebietsverordnung bereits festgelegt sind.

Stellungnahmen:

Stellungnahme Stabsstelle Standortförderung:

Seit Einführung der Stabsstelle Standortförderung im November 2015 haben sich 83 Unternehmen mit der Anfrage nach Gewerbeflächen bei der Gemeinde gemeldet. Davon stammen 32 Unternehmen aus dem Gemeindegebiet Gauting. Nach Einschätzung der Standortförderung sind mindestens acht Unternehmen (mit einem Flächenbedarf von 14.600qm; 1,46 ha) hinsichtlich ihrer Branchenzugehörigkeit, ihrer minimalen bis geringen Emissionen, ihres Flächenbedarfs sowie ihrer Bedeutung für die Kundinnen und Kunden in Gauting geeignet, um sich für einen möglichst siedlungsnahen Standort zu qualifizieren.

Mit einem neuen siedlungsnahen Gewerbestandort können mehrere strategische Ziele der Gemeinde Gauting erreicht werden:

- Verhinderung der Abwanderung von Gewerbetreibenden aus der Kommune (= Verhinderung des Verlusts von Steuereinnahmen und Arbeitsplätzen)
- Sicherstellung der Befriedigung von Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung durch ansässige Dienstleister
- Sicherstellung eines kurzgeschlossenen Wertschöpfungskreislaufs (Produktion, Vertrieb und Konsum am selben Ort tragen zur wirtschaftlichen Stabilität einer Kommune bei)
- Reduktion von Verkehr. Bei einem Umzug auf einen Standort in größerer Distanz müssten durch Mitarbeiter und Kunden längere Fahrten, bzw. überhaupt zusätzliche PKW-Fahrten in Kauf genommen werden. Bei dem geplanten Standort am westlichen Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass Mitarbeiter am Ort wohnen bleiben können und dass Kundinnen und Kunden die dortigen Betriebe je nach Versorgungsbedarf auch ohne eigenen PKW (alternativ zu Fuß, per Fahrrad, per Bus) erreichen werden.

Die räumliche Bündelung von Gewerbebetrieben ermöglicht darüber hinaus Agglomerationseffekte. Das heißt die benachbarten Unternehmen beauftragen, unterstützen, vertreten und inspirieren sich gegenseitig.

Mittels abgestufter Flächenklassifizierung (Mischgebiet, Gewerbegebiet) kann eine intelligente Anordnung der Betriebe (bzgl. unternehmerischer Repräsentativität und Emission) vorgenommen werden.

Die Gewerbeentwicklung am westlichen Ortsrand von Gauting / Nähe Kreisverkehr wird aus Perspektive Standortförderung also vollumfänglich unterstützt.

Kühnel-Widmann / 09.10.2017

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0610) vom 09.10.2017.

2. Der Bauausschuss beschließt, für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting liegen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans: Fl.Nrn. 1328 (Teilfl.), 1330/2 (Teilfl.), 1331/5 (Teilfl.).

3. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

   - Ausweisung von Gewerbeflächen, die der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen
   - Planung einer klaren baulichen Struktur, die zum einen den Ortsrand definiert, zum anderen einen harmonischen Übergang zum geschützten Landschaftsraum bildet.
   - Sparsame Erschließung mit weitgehender Reduzierung versiegelter Flächen
   - Ansiedlung lärmintensiverer Betriebe am Westrand des Areals, dort reines Gewerbegebiet
   - Variable Teilbarkeit in kleinere, separate Einheiten, die auf die Bedürfnisse ortsansässiger Gewerbebetriebe zugeschnitten werden können.
   - Einführung eines „Gestaltungskatalogs“ mit hochwertiger, identitätsstiftender Architektur mit durchgängigem Gestaltungskonzept (Dachformen, Materialien, Farben, etc.)
   - Schaffung einer guten Durchgrünung mit Etablierung eines gut gestuften Waldrandes
   - Entwicklung einer Wohnbaufläche am Ostrand des geplanten Gewerbegebiets entlang der Pentenrieder Straße im Sinne eines Mischgebiets

4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße.“

5. Die Planungsbüros Prof. Burgstaller / München und Terrabiota / Starnberg werden mit der Erstellung der Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren beauftragt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING bekanntzumachen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0610) vom 09.10.2017.

2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting.

3. Die Zielsetzung dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von Gewerbeflächen, die der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen sowie die Ausweisung eines Mischgebiets im Ostteil des Areals, um dort u.a. Wohnraum zu schaffen.

4. Diese Änderung des Flächennutzungsplans erhält die Bezeichnung „ 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting.“ Der Umgriff dieser 47. Änderung des Flächennutzungsplans ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

5. Die Planungsbüros Prof. Burgstaller / München und Terrabiota / Starnberg werden mit der Erstellung der Unterlagen für das Verfahren zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting bekanntzumachen.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zu den Bauleitplanverfahren beim Landkreis Starnberg die Herausnahme der Flächen beim Kreisverkehr am westlichen Ortsrand, die für eine künftige Gewerbe- bzw. Mischnutzung vorgesehen sind, aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

Gauting, 12.10.2017

Unterschrift