Beschlussvorlage
Ö/0811/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	26.02.2019	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Entwicklung eines Gewerbegebiets auf dem Grundstück Fl. Nr. 485 westlich des Asklepios-Klinikgeländes, Gemarkung Unterbrunn; Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans

Anlagen:

Lageplan_52_FNP_Änderung
Luftbiild_BP_22_UNTERBRUNN_westl_Asklepios

Sachverhalt:

Die Gemeinde Gauting verzeichnet aufgrund ihrer Lage im Großraum München eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen. Vor allem gibt es zahlreiche Anfragen von lokal bereits bestehenden Handwerks- und Gewerbebetrieben. Da die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächen begrenzt sind, sind Erweiterungen bzw. Neugründungen von Betrieben kaum möglich. Aufgrund der fehlenden innerörtlichen Potenzialflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Gemeindegebiet Bauland für neue Gewerbeflächen zu erschließen. Eine potenziell geeignete Fläche ist südlich der Ammerseestraße, westlich angrenzend zum Asklepios-Klinikgelände gelegen. In diesem Bereich befindet sich schon seit längerem eine Grundstücksfläche (Fl. Nr. 485, Gemarkung Unterbrunn) im Eigentum der Gemeinde Gauting. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen wurde diese Fläche bisher nicht entwickelt. Da die Frist mittlerweile abgelaufen ist, beabsichtigt die Gemeinde nun, dieses Grundstück westlich des Klinikgeländes als Gewerbegebiet. zu entwickeln. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 95.300 m^2. Der Flächennutzungsplan weist hier bislang „Fläche für Landwirtschaft“ aus.

Potenzial bietet dieses für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Areal durch seine direkte Nachbarschaft zum Klinikgelände, wobei Synergien genutzt werden können, um das Nachverdichtungspotenzial des Geländes auszuschöpfen. Für das Klinikgelände wird gegenwärtig von den Asklepios-Fachkliniken ein Entwicklungskonzept erstellt. Eine gemeinsame Entwicklung des Klinikgeländes und der benachbarten gemeindeeigenen Fläche, für die eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist, bietet zudem die Möglichkeit, bestehende Erschließungswege gemeinsam zu nutzen. Dabei ist der Ausbau des westlichen Asts der im Klinikareal verlaufenden Robert-Koch-Allee zur Erschließung des künftigen Gewerbegebiets vorgesehen. Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets soll über eine Ringstraße intern verkehrlich erschlossen werden. Diese Ringstraße soll über die Verlängerung der Robert-Koch-Allee an die Staatsstraße St. 2349 angebunden werden. Ein weiteres Potenzial besteht darin, die ÖPNV-Anbindung dieses Gebiets auszubauen. Durch die Nachverdichtung

des Klinikgeländes und die Ausweisung des benachbarten Grundstücks als Gewerbegebiet sind gute Argumente für eine zusätzliche MVV-Bus-Haltestelle im Bereich der Fachklinik gegeben. Eine weitere Qualität ist das bestehende Netz an Fuß- und Radwegen. Diese könnten durch die zukünftigen Planungen weiter ausgebaut bzw. erweitert werden.

Im Hinblick auf den Flächenbedarf in der Gemeinde bietet der Standort das Potenzial, v.a. klein- und mittelständische Betriebe oder klinikaffine Unternehmen anzusiedeln. Insbesondere durch die Lage der Fläche sollte eine gemeinsame Standortentwicklung des bestehenden Klinikgeländes und des zukünftigen Gewerbegebiets angestrebt werden.

Bei der Planung dieses Gewerbegebiets soll darüber hinaus das Ziel verfolgt werden, prägende Landschaftsstrukturen zu erhalten. Das zukünftige Gewerbegebiet soll eine grüne Durchwegung zu den siedlungsnahen Erholungsgebieten sowie eine intensive Randeingrünung und Durchgrünung erhalten. Besonders hervorzuheben sind der umgebende raumbildende Wald sowie die markanten, landschaftsprägenden Baumgruppen und Einzelbäume, die zum attraktiven Erscheinungsbild des Gebiets beitragen. Die Qualität dieser Strukturen ist bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen und zu erhalten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur gewerblichen Entwicklung des Areals sind ein Verkehrsgutachten und ein Immissionsgutachten zu beauftragen, um die Gebietsverträglichkeit mit dem Klinikgelände zu gewährleisten.

Stellungnahmen:

Stellungnahme der Standortförderung der Gemeinde Gauting:
Seitens der Stabsstelle Standortförderung im Rathaus Gauting wird die Ausweisung von Gewerbeflächen auf dem Gebiet westlich des Asklepios-Klinikgeländes Gauting nachdrücklich begrüßt.

Neben der ebenfalls geplanten kleineren Fläche mit der Bezeichnung Handwerker-Hof (nähe Kreisverkehr) benötigen bereits in der Gemeinde Gauting ansässige Unternehmen dringend weitere und auch größere Flächen für ihre künftige Entwicklung. Aus allen Gemeindeteilen fragen ansässige Unternehmen aus verschiedenen Branchen (Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe) bei der Standortförderung an, um frei werdende Flächen in Gauting zu belegen. (Stand 11.02.2019 sind es 24 Unternehmen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und Dienstleistung mit Sitz in der Gemeinde Gauting; nicht inkludiert sind etliche weitere Unternehmen aus dem KIM oder weiterem Würmtal).
Von allen anfragenden Unternehmen wird angegeben, dass die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten an den aktuellen Standorten ausgeschöpft seien und eine weitere gewerbliche Entwicklung dort als nicht mehr sinnvoll (baulich, technisch und wirtschaftlich) beurteilt werde. Trotz hoher anstehender Kosten für Umzug und Neubau werden Betriebsverlagerungen bei zahlreichen örtlichen Unternehmen in kürzester bis mittlerer Frist unumgänglich sein.

Auf Grund der aktuell noch vorherrschenden Limitierungen an den bestehenden Standorten sind verschiedene betriebswirtschaftliche Defizite zu beklagen:
- Einstellungsstopp wegen mangelnder Büro- und Produktionskapazitäten
- Absage von Aufträgen, bzw. reduzierte Reaktionsgeschwindigkeit im Geschäftsbetrieb etc. wegen mangelnder Büro- und Produktionskapazitäten
- Verschleppung der Errichtung zeitgemäßer Büro- und Produktionsinfrastrukturen und somit Verlust von Attraktivität als Arbeitgeber

Die aktuelle Situation einiger örtlicher Gewerbebetriebe (unzeitgemäße gewerbliche Infrastrukturen in überalterten Immobilien) führt auch zu einer Verschärfung nachbarschaftlicher Konflikte auf Grund

ihrer räumlichen Lage angrenzend an Wohnbebauung. Die Parkplatznot, Emissionsaufkommen, Schwierigkeiten bei Anlieferungen und auch nachvollziehbare Ansprüche an eine zeitgemäße Repräsentativität drängen eine Vielzahl von örtlichen Unternehmen dazu ihren Standort zu wechseln.

Dieser massive Bedarf örtlicher Unternehmer kann nur durch Umzüge an neue Standorte befriedigt werden, nicht durch bauliche Ertüchtigungen an den bestehenden Adressen. Falls dieser Bedarf an alternativen Standorten nicht im nahen Umfeld befriedigt werden kann, droht ein Wegzug dieser Unternehmen aus der Gemeinde Gauting. Neben einem massiven Verlust von Gewerbesteuer würden mit einem Fortgang von weiteren Gewerbebetrieben aus der Gemeinde Gauting auch zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze verloren gehen. Gerade die ansässigen Gewerbebetriebe mit einer langen Historie in der Gemeinde Gauting und mit aktuell drängendem Entwicklungsbedarf sind Arbeitgeber von vielen in Gauting (bzw. dem Würmtal) wohnhaften Personen. Ein Fortgang dieser Unternehmen hätte negative Konsequenzen wie die Verlängerung von Arbeitswegen (zunehmender Verkehr) oder auch drohender Verlust von privatem Engagement im gesellschaftlichen Leben (Kultur, Sport etc.)

Mit einer räumlichen Trennung der Gewerbetriebe von Siedlungsraum für die Wohnnutzung, wie mit dem Vorhaben des Gewerbegebietes westlich des Klinikgeländes konzipiert, würde die Gemeinde Gauting über ein sehr attraktives Gebiet für Gewerbegebiete verfügen. Es wäre in sich funktional abgeschlossen (keine Interferenzen zwischen verschiedenen Nutzungen) und auf Grund der räumlichen Zusammenlegung könnten Synergien zwischen den Betrieben aufgebaut werden sowie die bereitgestellte Infrastruktur (Erschließung, Versorgung, öffentlicher Nahverkehr etc.) ressourcenschonend genutzt werden. Eine Verortung westlich des Klinikgeländes ermöglicht es auch weiterhin die betrieblichen Adressen auf kurzen Wegen und auch mit dem Fahrrad von den Wohngebieten in der Gemeinde Gauting zu erreichen, um somit für Ausbildungsbetriebe weiterhin attraktiv zu sein.

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0811) vom 12.02.2019.

2. Der Bauausschuss beschließt für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1281 (Teilfl.), Gemarkung Gauting, 486 (Teilfl.), 495, 497 (Teilfl.), 498 (Teilfl.), 498/2 (Teilfl.), 498/3 (Teilfl.), Gemarkung Unterbrunn.

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

   - Ausweisung von Gewerbeflächen, die vor allem der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen
   - Planung einer klaren baulichen Struktur, die einen harmonischen Übergang zum umgebenden Landschaftsraum bilden soll
   - Nutzung von Synergien im Zusammenhang mit der Nachverdichtung des benachbarten Klinikgeländes

4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 22/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet westlich des Asklepios-Klinikgeländes Gauting."

5. Das Planungsbüro Dragomir / München wird mit der Erstellung der Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren beauftragt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/UNTERBRUNN bekanntzumachen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0811) vom 12.02.2019.

2. Der Gemeinderat beschließt für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet westlich des Asklepios-Klinikgeländes Gauting. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 485, Gemarkung Unterbrunn.

3. Die Zielsetzung dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von Gewerbeflächen, die vor allem der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen.

4. Diese Änderung des Flächennutzungsplans erhält die Bezeichnung „52. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet westlich des Asklepios-Klinikgeländes Gauting in Unterbrunn.“ Der Umgriff dieser 52. Änderung des Flächennutzungsplans ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

5. Das Planungsbüro Dragomir / München wird mit der Erstellung der Unterlagen für die 52. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet westlich des Asklepios-Klinikgeländes Gauting in Unterbrunn bekanntzumachen.

Gauting, 18.02.2019

Unterschrift