Beschlussvorlage
Ö/0886/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag der Fraktion Miteinander Füreinander 82131: BP 100/GTG - Ansiedlung nicht produzierenden Gewerbes statt Vollsortimenter

Anlagen:

20190703_Antrag_BA Mifü_82131
Cima_Stellungnahme_Gauting_190902
Stellungnahme_Kanzlei_Döring_Spieß_
Version_28_Mai_Pressemitteilung_AOA_2019

Sachverhalt:

Die Fraktion Miteinander Füreinander 82131 im Gemeinderat stellt mit ihrem Schreiben vom 12.06.2019 (vgl. Anlage) den folgenden Antrag:

Der Bauausschuss möge beschließen,
dass im Bauleitverfahren bzw. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen AOA- Apparatebaus, die Ansiedelung nicht produzierenden Gewerbes, statt des geplanten Vollsortimenters aufgenommen wird.

Begründung gemäß Antrag der MIFÜ 82131:
Die Fraktion „MiFü 82131“ schließt sich der Stellungnahme von „Zusammen für Gauting“ an. Die nochmalige Ansiedelung eines Vollsortimenters am Gelände des AOA-Apparatebaus halten wir, wie schon in der Vergangenheit angemerkt, für nicht sinnvoll.
Unserer Meinung nach wäre die Fläche gut geeignet nicht produzierendes Gewerbe, vorrangig aus der Gemeinde Gauting, anzusiedeln. Daneben wäre auch z.B. ein Küchenstudio oder ein Einrichtungsgeschäft, bei der hohen Bautätigkeit in der Gemeinde, sinnvoll.
Dies würde zu einer geringeren Lärmbelastung führen, als der Vollsortimenter und somit keine Schallschutzmauer erforderlich machen.
Außerdem wäre dann der Standort Pippinplatz und der Edeka express im Zentrum, der v.a. für die Versorgung, der älteren Bevölkerung notwendíg ist, gesichert.
Es ist davon auszugehen, dass die Anwohner östlich der Clermontbrücke eher den Edeka im Zentrum oder in Stockdorf nutzen werden. Ein Teil wird sicher noch nach Neuried ausweichen.
Die Anwohner westlich der Clermontbrücke werden den Edeka im Zentrum oder im neuen Sontowskigebäude nutzen.
Die Bewohner von Unterbrunn werden sich nicht von 200m Fahrtstrecke abhalten lassen, wenn sie anstatt zum geplanten Vollsortimenters im AOA Apparatebau zum Edeka am Bahnhof fahren müssen.
Außerdem dürfte der neue Vollsortimenter nur wenig an zusätzlicher Gewerbesteuer

einbringen, da die Kaufkraft dadurch nicht zunehmen wird, sondern sich nur anders verteilt.

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang bereits folgende Aktivitäten erfolgt bzw. folgende Beschlüsse gefasst worden sind:

- Herr Rechtsanwalt Dr. Spieß / Kanzlei Döring Spieß, München, hat in der Sitzung des Gemeinderats am 15.07.2014 und in der Sitzung des Bauausschusses am 14.04.2015 zu der Problematik der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbe zu Wohnnutzung Stellung genommen.

- Der Bauausschuss hat am 14.04.2015 die Verwaltung beauftragt, mit den Grundstückseigentümern des Geländes der AOA Apparatebau in Verhandlungen zu treten mit der Zielsetzung, auf dem Areal ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen auszuweisen.

- In der Sitzung des Bauausschusses am 13.12.2016 ist der Beschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING gefasst worden. Der Wettbewerb hat die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

    - Ansiedlung einer Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel und Wohnen auf dem ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Areal
    - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem unbebauten Grundstücksareal südlich des ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Geländes

- In der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2017 hat Herr Rechtsanwalt Dr. Spieß / Kanzlei Döring Spieß, München, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING erläutert.

- In der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2017 hat Herr Hörmann / CIMA München die Ergebnisse der von CIMA durchgeführten Untersuchungen präsentiert, die ergeben haben, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf dem ehemaligen AOA-Areal im Hinblick auf die Nahversorgung am geeignetsten erscheint.

- In der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2017 sind folgende Beschlüsse gefasst worden:

    - Der Gemeinderat nimmt den in § 50 BImSchG festgelegten Trennungsgrundsatz, wonach vorgesehen ist, dass unverträgliche Nutzungen nicht nebeneinander platziert werden dürfen, zur Kenntnis. Daher ist anstelle der bisher für das ehemalige AOA-Betriebsgelände im Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet in einem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet/Sondergebiet mit Wohnen festzusetzen, um die Realisierung von Wohnnutzung auf dem südlich benachbarten Grundstücksareal ohne die Errichtung von Lärmschutzwänden zu gewährleisten. Durch geeignete Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in bestimmten Teilen der künftig auf dem Areal der AOA Apparatebau vorhandenen Gebäude, z.B. im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

    - Die künftige gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen AOA-Betriebsgeländes soll in Form eines Einzelhandelsobjekts mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m^2 und ggf. weiteren kleineren gewerblichen Einheiten erfolgen.

- Am 02.05.2018 ist die Ausstellung über die Bebauungskonzepte, die im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING eingereicht worden sind, eröffnet worden.

- Im Sommer / Herbst 2018 ist der Wettbewerbsbeitrag des 1. Preisträgers, des Büros H2R Architekten, in einer Rahmenplanung schrittweise konkretisiert worden.

- Am 27.11.2018 ist das aktualisierte Bebauungskonzept / Rahmenplanung des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss vorgestellt worden. Die Mitglieder des Bauausschusses haben zu einer weiteren Konkretisierung dieses aktualisierten Bebauungskonzepts ihre Zustimmung signalisiert.

- Am 21.05.2019 ist zu der laufenden Rahmenplanung des Büros H2R für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING im Bauausschuss ein Sachstandsbericht abgegeben worden.

Zu dem o.g. aktuellen Antrag der Fraktion MIFÜ 82131 gibt die Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte folgende Stellungnahme ab:
Mit dem vorbezeichneten Schreiben der Fraktion MiFü wird von dieser beantragt, dass der Bauausschuss beschließen möge, dass im Bauleitplanverfahren bzw. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen AOA-Apparatebaus die Ansiedlung nicht-produzierenden Gewerbes statt des geplanten Vollsortimenters aufgenommen wird.
Aus der weiteren Begründung dieses Antrages ist zu schließen, dass mit „nicht-produzierendem Gewerbe“ offensichtlich „stilles Gewerbe“, also solche Gewerbebetriebe gemeint sind, die nur geringe oder keine Emissionen mit sich bringen. Auch nicht-produzierendes Gewerbe kann zu erheblichen Emissionen führen (z. B. Betriebshof für Busse, Spedition oder ähnliches). Der Begriff „nicht-produzierendes Gewerbe“ wird deshalb dem Inhalt des Antrages nicht gerecht. Für die weitere Stellungnahme gehe ich deshalb davon aus, dass hier „stilles Gewerbe“ gemeint ist. Inhaltlich nun wie folgt:

1. Das Gelände des ehemaligen AOA-Apparatebaus liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Gauting vom 25.07.2002. Der genannte Bereich wird dort als „GE“ festgesetzt und ein Bauraum festgelegt, in dem Wandhöhen von 8,5 m bzw. 10,5 m zugelassen werden. Die südlich angrenzenden Flächen in Richtung Pötschenerstraße sind als „WA“ (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die beiden konfligierenden Nutzungen werden durch eine Gemeinschaftsgarage „GGa“ getrennt.

   Auf der gegenüberliegenden Seite der Ammerseestraße befindet sich Wohnbebauung.

   Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung „GE“ nicht beschränkt oder weiter eingegrenzt; auch erfolgt keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung.
   Eine Überprüfung des Bebauungsplanes im Hinblick auf seine Rechtswirksamkeit – insbesondere im Zusammenhang mit der Beachtung des Trennungsgebotes – habe ich nicht vorgenommen.

2. Für die Festsetzung „stillen Gewerbes“ sind in Bebauungsplänen im Wesentlichen drei Möglichkeiten denkbar: Festsetzung von Emissionskontingenten, Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung oder die Festlegung eines konkreten Vorhabens in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

   2.1. Festsetzung von Emissionskontingenten:
   Maßgebliche Rechtsgrundlage für derartige Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB, wonach u. a. zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technischen Vorkehrunge einschl. von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt werden können. In der Regel werden hierfür sog. „Emissionskontingente“ auf gewerblich nutzbaren Flächen festgesetzt, die im Ergebnis dazu führen, dass an den

nächst gelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten bestimmte Beurteilungspegel nicht überschritten werden.
Bei einer derartigen Kontingentierung ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, vor allem das Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16, zu beachten. Hiernach stellt die Emissionskontingentierung eine Gliederung des Gewerbegebietes i. S. d. § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO oder nach § 1 Abs 4 Satz 2 BauNVO dar. Für eine derartige Gliederung ist aber jedenfalls erforderlich, dass entweder ein Teil des Gewerbegebietes nicht von einer Emissionskontingentierung erfasst wird oder aber im Gemeindegebiet zumindest ein weiteres Gewerbegebiet vorhanden ist, dass keine Emissionskontingentierung aufweist.

Im Hinblick auf die Lage des Geländes des ehemaligen AOA-Apparatebaus (umgeben von Wohnbebauung) ist nur schwer vorstellbar, dass ein Teil der Fläche ohne Emissionskontingent festgesetzt werden könnte. Nach Auskunft des Bauamtes existiert des Weiteren in Gauting kein sonstiges, nicht emissionsbeschränktes Gewerbegebiet.
Damit scheidet eine Emissionskontingentierung für die Fläche aus.

2.2. Beschränkung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung:
Durch eine Beschränkung der an sich in einem Gewerbegebiet zulässigen Arten von Nutzungen - § 1 Abs. 5 BauNVO – ist zunächst denkbar, das Gewerbegebiet so einzuschränken, dass dort nur „stille Gewerbebetriebe“ zulässig sind.

Hierzu ist allerdings zunächst zu berücksichtigen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, wie sie sich aus § 8 Abs. 1 BauNVO ergibt, erhalten bleiben muss. So dient das Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Danach sind nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschluss vom 08.11.2004, Az. 4 BN 39.04) sämtliche gewerbliche Nutzungen umfasst, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störungsgrades nicht mehr ohne Weiteres mischgebietsverträglich sind, ohne andererseits so zu belästigen, dass sie nur in einem Industriegebiet i. S. d. § 9 BauNVO verwirklicht werden können. Damit sind die prägenden Elemente eines Gewerbegebietes das produzierende und das verarbeitende Gewerbe unter Einschluss des Handwerks, aber auch die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO geregelten Dienstleistungsbetriebe. In einer weiteren Entscheidung aus dem Jahre 2005 (Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05) hat das BVerwG darüber hinaus zur Typik des Gewerbegebietes ausgeführt, dass es sich dadurch auszeichnet, dass „in ihm gearbeitet wird“. Damit ist das Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten, so dass BVerwG.

Grundsätzlich ist es einer Gemeinde zwar möglich ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festzusetzen, dies jedoch immer unter dem Vorbehalt, dass die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet gewahrt bleibt. Damit ist bereits grundsätzlich die Beschränkung auf ausschließlich „stilles Gewerbe“ schwierig. Zu berücksichtigen ist schließlich auch noch, dass allein mit der Festlegung der zulässigen Arten gewerblicher Nutzungen das jeweilige Emissionsverhalten eines Betriebes nicht zwingend abschließend beschrieben wird – so kann beispielsweise der Kundenverkehr einer an sich „stillen Verwaltung“ oder eines „ruhigen Lagerbetriebes“ für benachbarte Wohnnutzung belästigend sein und zur Verletzung des Rücksichtnahmegebotes führen.

Eine rechtssichere Festlegung „stillen Gewerbes“ über die Beschränkung der zulässigen Arten gewerblicher Nutzung ist deshalb kaum möglich.

2.3. Eine konkrete Einschränkung auf einen bestimmten Gewerbebetrieb ist allenfalls in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Hierfür muss dann ein Vorhabenträger existieren, der bereit und in der Lage ist, das konkrete Vorhaben umzusetzen. In einem Angebotsbebauungsplan (einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB) kann nicht festgelegt werden, welcher Gewerbebetrieb konkret sich ansiedeln wird (hier „Küchenstudio“ oder „Einrichtungsgeschäft“); hier ist nur eine Regelung allgemeiner Art über die Art der baulichen Nutzung möglich – vgl. dazu aber schon oben. Auch können in einem (Ange-

bots-)Bebauungsplan Betriebszeiten nicht konkret festgelegt werden, da eine entsprechende Festsetzungsgrundlage hierfür fehlt.

3. Unabhängig von der Frage, ob die unter den vorgenannten Ziffern 2.1. und 2.2. dargestellten Beschränkungen rechtlich zulässig sind, ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 100 derzeit als Art der baulichen Nutzung ein uneingeschränktes Gewerbegebiet zulässt. Damit stellen die unter den beiden vorgenannten Ziffern dargestellten Gewerbegebietseinschränkungen eine Einschränkung des vorhandenen Baurechts dar, sodass Ansprüche aus einem Planungsschaden grundsätzlich im Raum stehen und zu prüfen wären.

   Ein etwaiger, teilweiser Entzug des Baurechtes muss jedenfalls in der Abwägung berücksichtigt werden. Ob hiermit eine abwägungsgerechte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 möglich ist, lässt sich derzeit – ohne konkreten Planentwurf – nicht abschließend prüfen.
   .
4. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung der Gemeinde Gauting vom 29.09.2015 nur möglich ist, wenn im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Wohnraum geschaffen wird.
   Auch weitere Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer/Bauwilligen sind im Hinblick auf die erforderliche Angemessenheit eines Städtebaulichen Vertrages nur dann möglich, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt; wie zuvor erörtert, dürfte es bei der Festsetzung „stilles Gewerbe“ jedoch zu einer Baurechtsminderung kommen.

Beschlussvorschlag gemäß Antrag der Fraktion Miteinander Füreinander 82131:

Der Bauausschuss möge beschließen, dass im Bauleitplanverfahren bzw. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände des ehemalichen AOA-Apparatebaus, die Ansiedelung nicht produzierenden Gewerbes, statt des geplanten Vollsortimenters aufgenommen wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Der Bauausschuss fasst nach Sachvortrag von Herrn Winkelkötter (Geschäftsführer der gwt, Gesellschaft für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung im Landkreis Starnberg), der rechtlichen Darlegung von Herrn Beisse (Döring Spieß Rechtsanwälte, München) sowie im Hinblick auf das Gutachten und die weitere Stellungnahme der CIMA zum Statement der ZfG folgenden Beschluss:

Die städtebauliche Zielsetzung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenter-Marktes sowie die Schaffung von Wohnungen auf dem Areal der ehemaligen AOA Apparatebau werden beibehalten.

Gauting, 06.09.2019

Unterschrift