



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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	05.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 7508 der Stadt Starnberg für den Bereich östlich der A 96 zw. der Autobahnpolizeistation Oberdill u. dem Gewerbegebiet Schorn; Stellungnahme der Gemeinde Gauting gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

20191010_BP7508_Begrueundung_GE-Schorn
20191010_BP7508_Planentwurf_GE-Schorn
20191010_BP7508_Satzungsentwurf_GE-Schorn

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat die Gemeinde Gauting Gelegenheit, zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 7508 der Stadt Starnberg für den Bereich für den Bereich östlich der Bundesautobahn A 95 zwischen der Autobahnpolizeistation Oberdill und dem bestehenden Gewerbegebiet Schorn Stellung zu nehmen

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird u.a. folgendes zur Planung erläutert:

Ausgangssituation

Die Stadt Starnberg stellt seit Jahren eine ständig steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen fest. Demgegenüber weist der aktuelle Flächennutzungsplan nur noch geringe Reserven für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen aus. Auch die bestehenden Gewerbegebiete können den Bedarf nicht im Ansatz decken und höchstens als begrenzte Erweiterungsflächen für einen Teil der vorhandenen Betriebe dienen. Die Stadt Starnberg muss daher aktuell nicht nur die Abwanderung bereits ansässiger Unternehmen befürchten, sondern auch zahlreiche Interessenten für neue Gewerbeansiedlungen ablehnen, da Gewerbeflächen in geeigneter Lage und Größe schlicht nicht zur Verfügung stehen.

Große und mittelständische Betriebe mit einem überregionalen Kundenkreis finden heute in Starnberg praktisch kein Flächenangebot mehr. Ansiedlungswillige Unternehmen gehen deshalb vielfach auf die in den Nachbargemeinden und Nachbarlandkreisen entstandenen großen Gewerbeflächen. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für bestehende, in ihrer weiteren Entwicklung aber eingeschränkten, Betriebe und gleichzeitig die Neuansiedlung von mittelständischen Betrieben mit zumindest regionalem Einzugsbereich von grundlegender Bedeutung. Eine Mischung aus solchen Betrieben trifft den bestehenden Bedarf, wird verstärkt nachgefragt und bietet zugleich besondere Gewähr für ein dauerhaftes, von wirtschaftlichen Schwankungen nicht allzu abhängiges Gewerbesteueraufkommen für die Kommune.

Nach einer umfassenden Alternativenprüfung und vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2010 ff. hat die Stadt Starnberg festgestellt, dass alternative Gewerbebestände im Stadtgebiet nicht vorhan-

den sind. Vielmehr ist die Stadt von Landschaftsschutzgebieten umgrenzt, sodass eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz an jedem gewählten Standort erforderlich wird. Ein anderes Gebiet als Kompensation neu in den Landschaftsschutz aufzunehmen, scheitert daran, dass nahezu das gesamte Gebiet der Stadt Starnberg bereits unter Schutz steht. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist die Herausnahme für ein Gebiet in Randlage, dass zudem durch Vorbelastungen der angrenzenden Autobahn in seiner zugeordneten Funktionsfähigkeit eingeschränkt wird, aus Sicht der Stadt Starnberg vertretbar.

Das Plangebiet befindet sich ca. 6,5 km nordöstlich der Innenstadt von Starnberg innerhalb einer Rodungsinsel zwischen der Autobahnpolizeistation Oberdill im Norden und dem bestehenden Gewerbegebiet Schorn im Süden. Im Westen wird das Gebiet von der Trasse der Bundesautobahn BAB 95 und im Osten durch das Waldgebiet des Forstenrieder Parks begrenzt. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 1,5 km, die größte Ost-West-Breite ca. 550 m.

Bei der Ansiedlung stehen innovative Betriebe mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im Fokus. Die spezifischen Chancen in der Region München sollen genutzt werden, durch eine Ausrichtung auf die Technologiebranche, wirtschaftsstarke Unternehmen zu gewinnen. Firmen können hier von den Synergieeffekten mit den im Münchner Südwesten bereits vorhandenen Unternehmen profitieren. Um diese Unternehmen für eine Ansiedlung gewinnen zu können, muss das Gewerbegebiet deren besondere Ansprüche erfüllen. Dies sind im Wesentlichen gute Voraussetzungen für Synergien und Kooperationen unter den angesiedelten Unternehmen, eine gute Erreichbarkeit, ein attraktives Arbeitsplatzumfeld mit guten Infrastrukturangeboten (Gastronomie, Kinderbetreuung, Einkaufen), gut nutzbare Grundstückszuschneitte, hohe Umweltstandards und ein durchgehend hoher Qualitätsanspruch bei allen anzusiedelnden Betrieben. Um solche übergreifenden Angebote und Konzepte realisieren zu können, ist eine Mindestanzahl von kooperationswilligen Unternehmen aus geeigneten Branchen und damit eine gewisse Mindestgröße der Fläche erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird in zwei Gebietskategorien gegliedert. Acht Baugebiete werden als Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 8) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO festgesetzt. Da in den Gewerbegebieten vorrangig Betriebe aus High-Tech-Branchen vorgesehen werden sollen, wie z.B. Luft- und Raumfahrt, Spezialmaschinenbau, Robotik, Medizintechnik, Lasertechnik, werden zur Sicherung des Charakters selbstständige Lagerhäuser und -plätze, Speditions-, Transport- und Logistikbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Nutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Somit sind zulässig sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Weiterhin können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Ein Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V. mit § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses, zentral angeordnete Sondergebiet soll die Versorgung des Plangebietes und der dort Beschäftigten sicherstellen. Dabei steht der Gedanke im Vordergrund, dass die heutige und sicher auch die zukünftige Arbeitswelt von stark divergierenden Anforderungen an die zeitliche Flexibilität der Beschäftigten und daran angepassten Arbeitszeitmodellen geprägt sein wird. Gleichzeitig nimmt, bedingt durch die steigende Auslastung der Verkehrssysteme, der zeitliche Aufwand für die Wege zum und vom Arbeitsplatz zu. In der Folge ist davon auszugehen, dass sich die Aufenthaltsdauer am Arbeitsplatz sowohl im Tages- wie im Wochenverlauf erhöhen wird.

Für zukunftsfähig konzipierte Gewerbebestandorte ist somit einerseits die Aufenthaltsqualität von zunehmender Bedeutung. Andererseits sollte dies, angesichts eines knappen Zeitbudgets, auch mit den sonstigen Bedürfnissen und Erfordernissen der jeweiligen Lebenssituationen in Einklang gebracht werden können. Im Sondergebiet sollen daher Gastronomie und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Der Lebensmittel-Einzelhandel wird hierbei auf eine Verkaufsfläche von 800 qm begrenzt, da er nur den kurzfristigen Bedarf vor Ort abdecken und nicht in Konkurrenz zu den Einzelhandelsstandorten in der Stadt Starnberg treten soll. Die Gastronomieangebote sollen vom Frühstück über Mittagstisch bis zu abendlichen Essen reichen und u.U. mit Bring- und Holdiensten oder Food-Truck ergänzt

werden. Daneben sind Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtungen, oder Einrichtungen für den Freizeitsport und Fitness vorgesehen. Die bundesweite oder internationale Zusammenarbeit der ansässigen Betriebe wird dadurch erleichtert, das die Unterbringung von Geschäftspartnern und Mitarbeitern der Kooperationspartner, sowie die Durchführung von Veranstaltungen und Tagungen in einem Boardinghouse ermöglicht wird. Die Unterbringung von Tankstellen im SO Versorgungszentrum wird zugelassen, da sie dem Charakter der Gebietskategorie entsprechen und der zentralen Versorgung des Gebietes dienen. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude, in dem

das Gebietsmanagement untergebracht ist. Das Gebietsmanagement soll alle Anlagen und Einrichtungen koordinieren und betreiben, die dem gesamten Gewerbegebiet dienen und von der Gemeinschaft der ansässigen Betriebe genutzt werden. Hier ist z.B. daran gedacht, das Stellplatzmanagement in den Garagen sicherzustellen, Anlagen zur Energieerzeugung und -verteilung zu betreiben oder Einrichtungen in Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept bereitzustellen.

Ein Teil der im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen, wie z.B. Anlagen für sportliche oder soziale Zwecke, sind in den Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen. Hierin ist jedoch kein Widerspruch zu sehen, da die Nutzungen im Sondergebiet der Grundversorgung mit Dienstleistungen für das im Plangebiet angesiedelte Gewerbe dienen und aktiv im Sinne von Infrastrukturausstattung realisiert werden sollen. Im Unterschied hierzu entstehen vergleichbare Nutzungen in den Gewerbegebieten nur dann, wenn sich hierfür ansiedlungswillige Unternehmen finden; unter Umständen ist auch die geschäftliche Ausrichtung unterschiedlich. So soll im Sondergebiet eine Kinderbetreuungseinrichtung (Anlage für soziale Zwecke) vorgesehen werden, um den Beschäftigten vor Ort die Möglichkeit zu einer unkomplizierten Unterbringung ihrer Kinder zu eröffnen. Im Unterschied hierzu ist die Station für einen ambulanten Pflegedienst (Anlage für soziale Zwecke) in den Gewerbegebieten grundsätzlich zugelassen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten und dem Sonstigen Sondergebiet je Baufeld über die höchstzulässige Grundfläche (GR) sowie über die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt. Für die Garagen (Ga) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die max. Gebäudehöhe definiert. Das festgesetzte Nettobauland von ca. 215.000 qm hat einen hohen Anteil an begrüneten und nicht bebaubaren Freiflächen, um dem Belang der landschaftlichen Einbindung in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Stattdessen soll die Bebauung in möglichst verdichteten Baufeldern komprimiert werden. Daher ist die in den überbaubaren Grundstücksflächen maximal mögliche GRZ (incl. der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), bezogen auf das Nettobauland, relativ gering. Das vorliegende Planungskonzept erreicht durchschnittlich eine GRZ von 0,70. Da die zu begrünenden Freiflächen (mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), je nach Lage, in ihrer Flächenausdehnung stark variieren, wird z.B. im GE 5 die geringste GRZ von 0,63 erreicht. Im GE 6 ist dagegen die höchste GRZ von 0,76 zu verzeichnen. Die gemäß § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete von 0,80 wird in keinem Fall erreicht. Die insgesamt festgesetzte Grundfläche einschließlich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 150.200 qm. Unter der Annahme, dass 70% dieser Fläche mit Gebäuden bebaut wird, entsteht eine Grundfläche von 109.950 qm; dies entspricht bezogen auf das Nettobauland, einer GRZ von 0,51. Das städtebauliche Gesamtkonzept für den Campus Starnberg Schorn sieht eine angepasste Höhe der Gebäude vor, die sich den bestehenden Baumhöhen des (Bann-) Waldes unterordnet. Ziel der Planung ist die Begrenzung der Höhe der Gebäude einschließlich Dachaufbauten unterhalb der Waldoberkante. Zur Einfügung des Gebiets in die Landschaft werden deshalb Höhen von z.B. 15 m im GE 8, 18 m im GE 7 oder 20 m im GE 1 festgesetzt. Aufgrund der stark divergierenden Geschosshöhen im Gewerbebau entspricht dies einer Geschossigkeit von drei bis sechs Geschossen. Alle Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den für jedes Baufeld festgelegten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN). Die Gebäudehöhe wird als Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand definiert. Diese Bezugspunkte definieren somit die grundsätzliche Höhenlage der einzelnen Baufelder, die auch in Abstimmung mit der Erschließungsplanung bestimmt wurden. Ziel ist es dabei, die Veränderung der Topografie gering zu halten und eine Störung des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu verhindern. Geringfügige Geländeanpassungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden und werden bis zu einer Höhe von 1,0 m ausschließlich innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Um die landschaftsgerechte Einbindung zu unterstützen, werden Stützmauern dagegen nicht zugelassen. Dies bedeutet zum einen, das z.B. bei abfallendem Gelände, anstelle von unverträglichen Aufschüttungen, die Gebäude mit Untergeschossen oder abgesenkten Erdgeschossen versehen werden. Zum anderen sind Veränderungen der Topografie und Landschaft in den umliegenden Freiflächen ausgeschlossen. Im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Nachhaltigkeit ist beabsichtigt, das bei notwendigen Abgrabungen ausgebaute Bodenmaterial wieder vor Ort zu verwenden und damit auch unnötige Transportverkehre zu vermeiden.

Dieser Beschlussvorlage sind die Planzeichnung, die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7508 der Stadt Starnberg beigelegt. Die vollständigen Unterlagen über diesen Bebauungsplan einschließlich aller Fachgutachten sind auf der Internet-Seite der Stadt Starnberg einsehbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0943) vom 25.10.2019.
2. Der Bauausschuss fasst als Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Verfahren der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7508 der Stadt Starnberg für den Bereich östlich der Bundesautobahn A 95 zwischen der Autobahnpolizeistation Oberdill und dem bestehenden Gewerbegebiet Schorn folgenden Beschluss:

Seitens der Gemeinde Gauting bestehen zu diesem Bebauungsplan keine Einwendungen.

Gauting, 28.10.2019

Unterschrift