



Stadt Geretsried

Begründung zur Veränderungssperre des Bebauungsplans 154 „Brahmsweg / Jeschkenstraße / Daimlerweg“

Einleitung

Die Stadt Geretsried hat großes Interesse an einer Entwicklung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt. So sollen in den kommenden Jahren neue Gewerbeflächen entwickelt werden. Weiterhin soll insbesondere das Gewerbegebiet Süd gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen auch den bestehenden Betrieben die Ausweitung der Flächen auf brachliegenden Bereichen ermöglicht werden. Zusätzlich sollen Regelungen die Nähe zwischen Wohn- und Mischnutzungen auf der einen Seite und gewerblichen Flächen auf der anderen Seite verträglich gestalten.

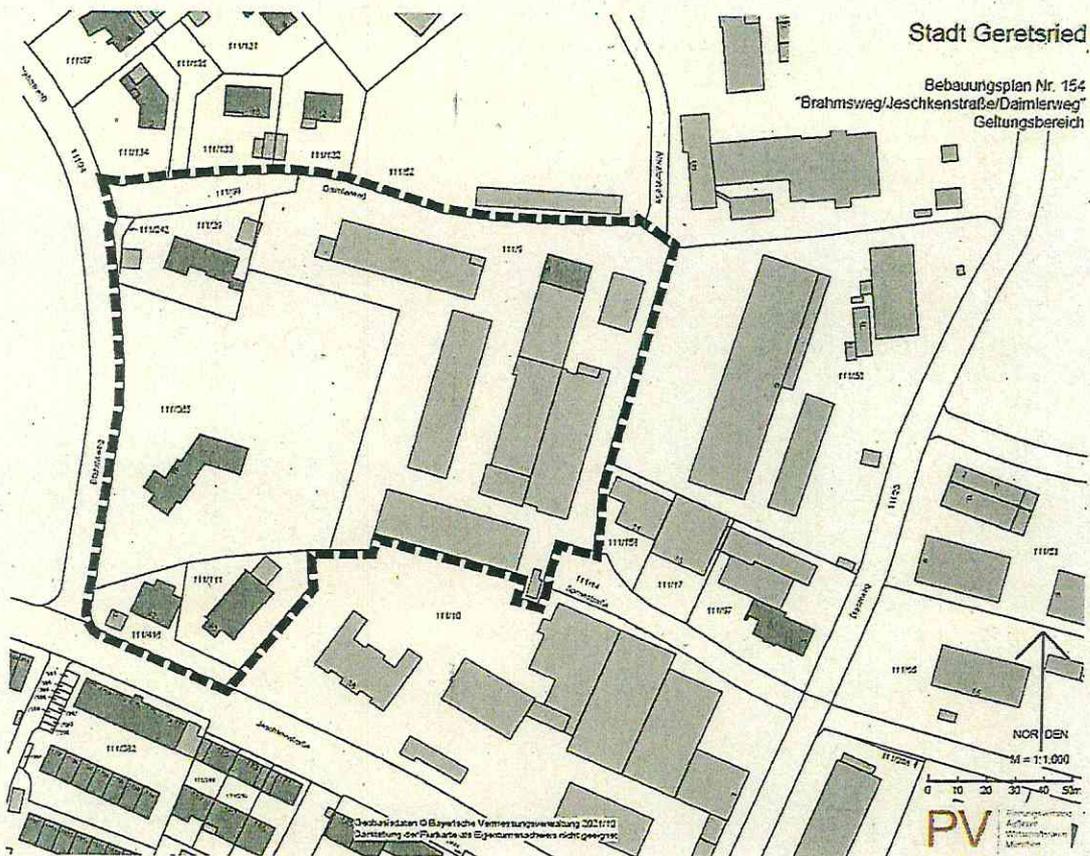
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24.000 m².

Teilflächen des Planungsgebietes liegen im rechtverbindlichen, einfachen Bebauungsplan Nr. 121 (incl. 1. Änderung) und wird begrenzt durch:

- Im Norden durch die Flächen der Fa. Rudolf im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 85 und Nr. 121 und sonstige Mischflächen gemäß §34 BauGB
- Im Westen durch den Brahmsweg und den anschließenden Waldpark
- Im Süden durch die Jeschkenstraße
- Im Osten durch die Flächen der Fa. Rudolf im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 85 sowie sonstige Gewerbebetriebe im Umgriff des Bebauungsplanes

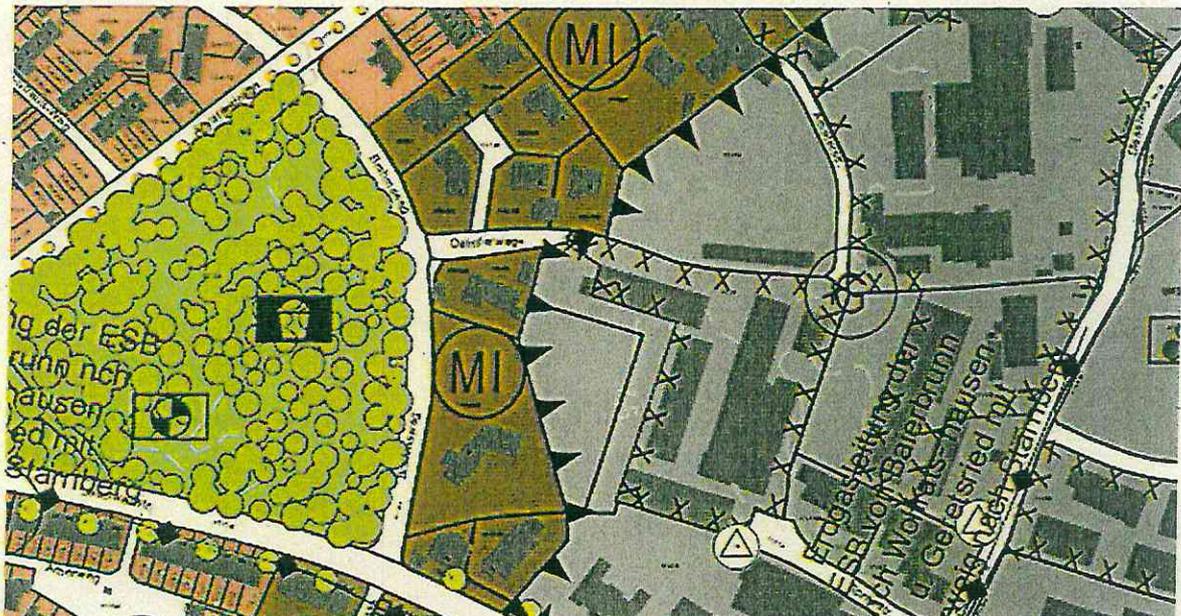
Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll zukünftig innerhalb des Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 121 sowie die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 121 ersetzen.



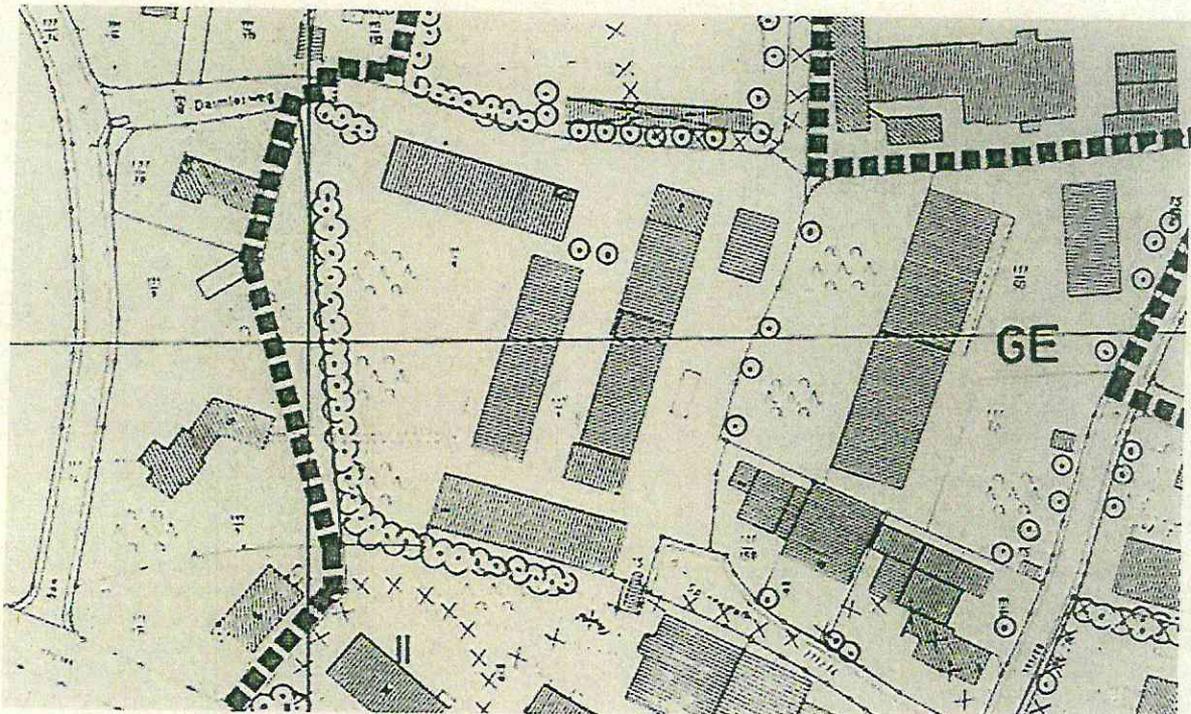
Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke auf dem Stadtgebiet Geretsried, Gemarkung Geretsried: Fl.-Nrn. 111/9, 111/36, 111/39, 111/111, 111/242, 111/365, 111/416

Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich entsprechend gewerbliche und gemischte Bauflächen aus.



Der Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird durch den Bebauungsplan Nr. 121 und Nr. 121/1 in zwei Bereiche gegliedert. Der östliche Teil des Grundstückes ist in planungsrechtlicher Hinsicht nach dem genannten Bebauungsplan zu bewerten. Der Bebauungsplan Nr. 121 und Nr. 121/1 enthält im wesentlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art und Maß der Nutzung, zum Ausschluss von Einzelhandel sowie zur Beschränkung von Betriebsleiterwohnungen. Das Planungsgebiet wird durch einen festgesetzten, örtlichen Grünzug bzw. durch eine Grünzäsur zwischen den gemischten Bauflächen und den gewerblichen Bauflächen getrennt. Da insbesondere weitergehende Regelungen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fehlen, richtet sich die weitere Entwicklung dort auch oftmals nach § 34 BauGB. Auch enthält der Bebauungsplan keine Konzeption zum Schallschutz.



Bei den übrigen unbeplanten Flächen handelt es sich gemäß Darstellung Flächennutzungsplan um gemischt genutzte Bauflächen.

Die Stadt hat im Jahr 2021 mit dem Gewerbeentwicklungskonzept eine Grundlage geschaffen, um die zukünftige gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet zu untersuchen und zu definieren.

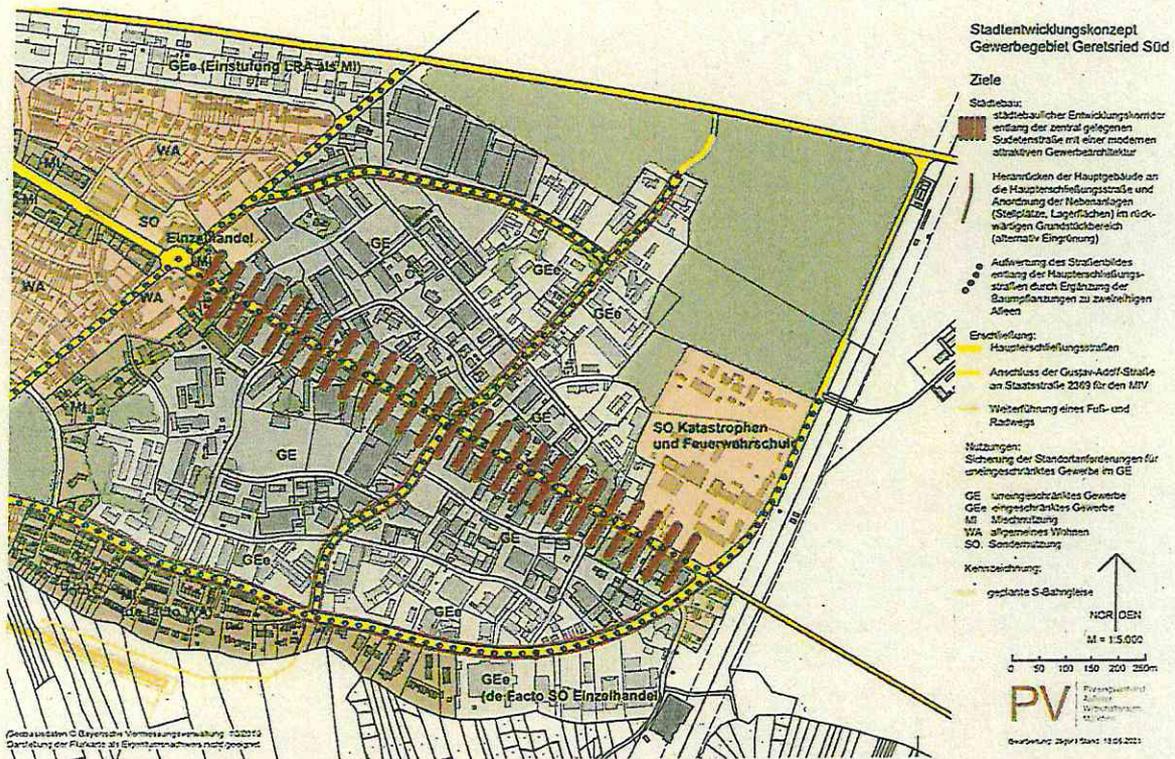
Ziel der Stadt Geretsried ist es, die Stadt als Unternehmensstandort weiterzuentwickeln und in ihrer Funktion als zentraler Ort für das Umland zu stärken. Leitlinie hierfür ist die Gestaltung einer nachhaltigen kommunalen Wirtschaftspolitik, welche die sich abzeichnenden Bedarfe zur Schaffung von Einkommen und Arbeitsplätzen deckt und dabei – unter Beachtung der wirtschaftlichen, technologischen, gesellschaftlichen und ökologischen Trends – eine hohe Qualität fordert und fördert. Unter „Qualität“ der Standortentwicklungspolitik wird u.a. die Schaffung bzw. Steigerung einer hohen Nutzungsdichte in den Gewerbegebieten sowie die Ansiedlung von Unternehmen mit möglichst hoher Wertschöpfung und Steuerkraft vor Ort, guter Integrierbarkeit in die regionale Wirtschaftsstruktur, hohe und hochwertige Arbeitsintensität, Innovationspotenzial und umwelt- und klimafreundliche Prozesse verstanden.

Als Ziele sind weiterhin im Gewerbeentwicklungskonzept u.a. der Schutz des vorhandenen Gewerbes und sinnvolle Nachverdichtung sowie die Festlegung und Sicherung von

Bereichen mit emissionsintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben formuliert. Für das Gewerbegebiet Süd im Speziellen wird die Aktivierung von Flächenpotenzialen sowie die Inwertsetzung sowie eine langfristige Neuordnung von Grundstückszuordnungen und Verkehrsstrassen als zusätzliche Ziele benannt.

Zusätzlich wurde ein städtebauliches Konzept für das Gewerbegebiet Süd erarbeitet und vom Stadtrat der Stadt Geretsried beschlossen. Ausgehend von dieser Planung ist es die Absicht der Stadt alle gewerblichen Flächen sukzessive durch die Aufstellung bzw. Neukonzeption von Bebauungsplänen zukunftsgerichtet zu stärken. Auch das Nebeneinander von Mischflächen und Gewerbe zu planerisch bewältigt werden.

Die Sicherung der unterschiedlichen Nutzungen durch Schallschutzkonzepte stellt eine Schlüsselaufgabe dar.



Für den Umgriff des Aufstellungsbeschlusses bestehen und ergeben sich folgende **std.** Ziele, die die Bauleitplanung erforderlich machen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Grünflächen im Bereich Brahmweg/ Jeschkenstraße/ Daimlerweg
- Weiterentwicklung und Sicherung der gewerblichen Bauflächen durch ergänzende Festsetzungen sowie zum Schallschutz
- Sicherung des Nebeneinander von Gewerbe und gemischten Nutzungen durch Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und schädlichen Emissionen
- Sicherung der inneren und äußeren Erschließung auch hinsichtlich schädlicher Emissionen;
- Erhalt und Aufwertung des Grünzuges

Umweltbelange

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich ein Grünzug sowie ein hohes Baum- und Grünflächenaufkommen. Zusätzlich stellt die industrielle und gewerbliche Nutzung Herausforderungen an Bodenschutz und Grundwasserableitung. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erarbeitet. Bei den Arealen handelt es sich teilweise um stark gewerblich genutzte Flächen. Schädliche Bodenverunreinigungen, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 121 festgesetzt sind, sind zu überprüfen und zu aktualisieren.

Fachplanungen und begleitende Untersuchungen und Planungen

Im Umgriff befinden sich lediglich Stichstraßen, welche das fragliche Gebiet erschließen. Das Nebeneinander von gemischten und gewerblichen Nutzungen stellt große Herausforderungen an ein schlüssiges Schallschutzkonzept. Begleitend zur städtebaulichen Planung sollen die erforderlichen Fachplanungen und Untersuchungen hinsichtlich Entwässerung, Verkehr und Immissionsschutz erarbeitet werden.

Geretsried



Michael Müller

Erster Bürgermeister

Stadt Geretsried

