

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133/6. Änderung „Gewerbegebiet Gelting-Ost“ und zum Erlass einer Veränderungssperre

Einleitung

Die Stadt Geretsried hat im Jahr 2023 ein Gewerbeentwicklungskonzept beschlossen, welches die Grundlage der Entwicklung und Stärkung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet darstellt. Das Konzept verfolgt die Ziele,

- die vorhandenen Gewerbeflächen zu schützen und sinnvoll nach zu verdichten
- die Festlegung und Sicherung von Bereichen mit emissionsintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben sowie
- die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen/Betrieben.

Aufgrund der Beschlüsse aus dem Gewerbeentwicklungskonzept überplant die Stadt schrittweise die bestehenden Bebauungspläne in den bestehenden Gewerbegebieten. Der Bereich des Gewerbegebietes Ost soll als Standort für dichte Nutzungen mit Schwerpunkt Büros, Forschung und Entwicklung und innovative Hochtechnologie-Unternehmen weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen Anpassungsstrategien in Bezug auf den Klimawandel in den bestehenden Gewerbegebieten verankert werden.



Die Stadt Geretsried hat im Jahr 2021 außerdem beschlossen, das Gewerbegebiet Gelting-Ost zu erweitern und die Übergänge zum Bebauungsplan Nr. 133 zu überplanen. Die entsprechenden Flächen wurden an den Regionalen Planungsverband gemeldet.

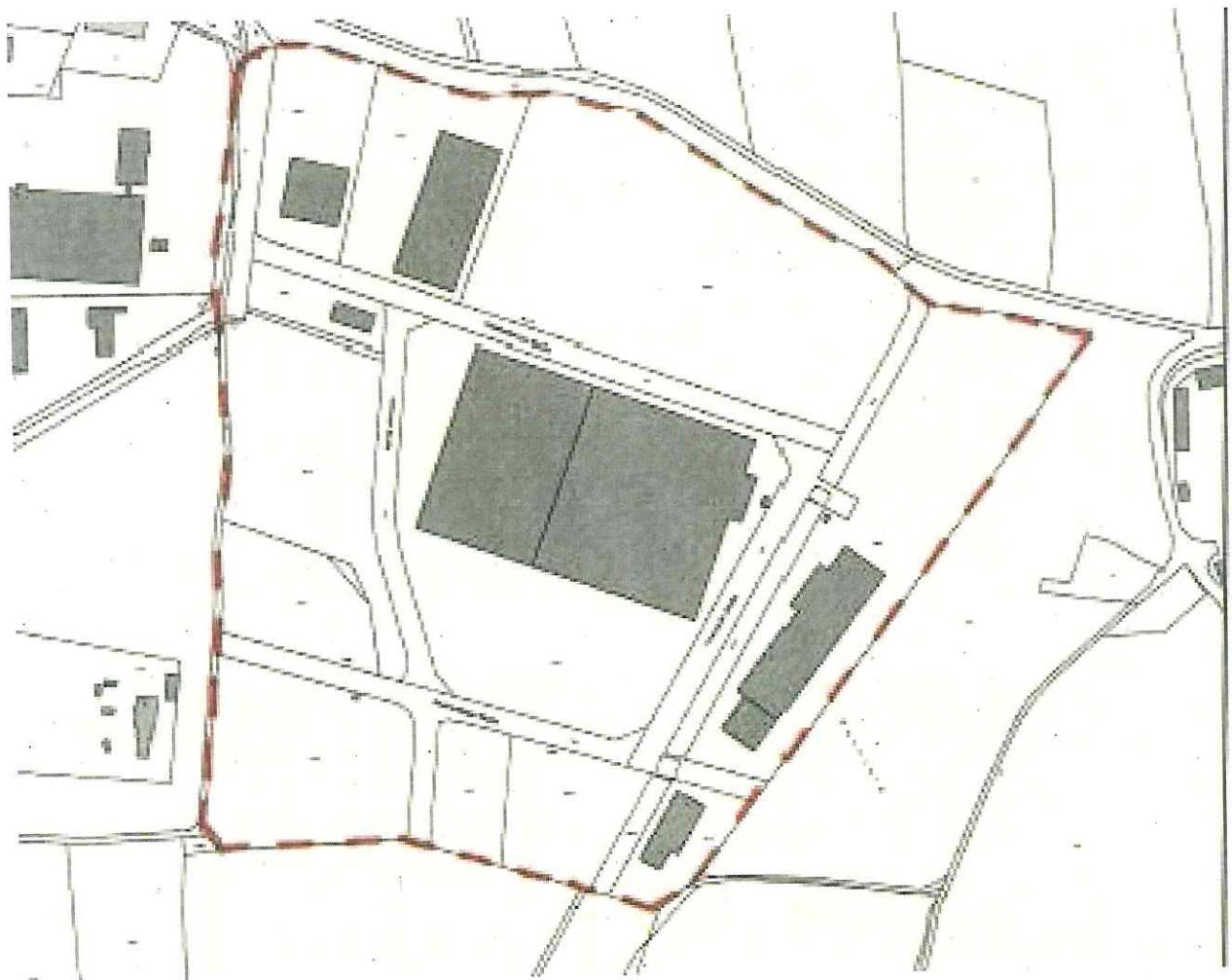
Ausgehend von den Erweiterungsflächen hat der Stadtrat im Jahr 2022 einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen, der die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting-Ost zeigt. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet Gelting-Ost sowie zur Sicherung der weiteren Planungsüberlegungen im Übergangsbereich zwischen den beiden Gebieten hat der Stadtrat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133/6. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Die fünfte Änderung des Bebauungsplanes soll zukünftig den bisherigen Bebauungsplan 133 ersetzen.

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke auf dem Stadtgebiet Geretsried, Gemarkung Gelting:

798, 798/1, 798/2, 877/45, 877/49, 877/51, 877/52, 877/56, 877/57, 978, 978/1, 1280/2, 1280/5, 1280/6, 1280/7, 1280/8, 1280/9, 1280/10, 1280/11, 1280/12, 1280/13, 1280/14, 1280/15, 1280/18, 1280/19, 1280/20

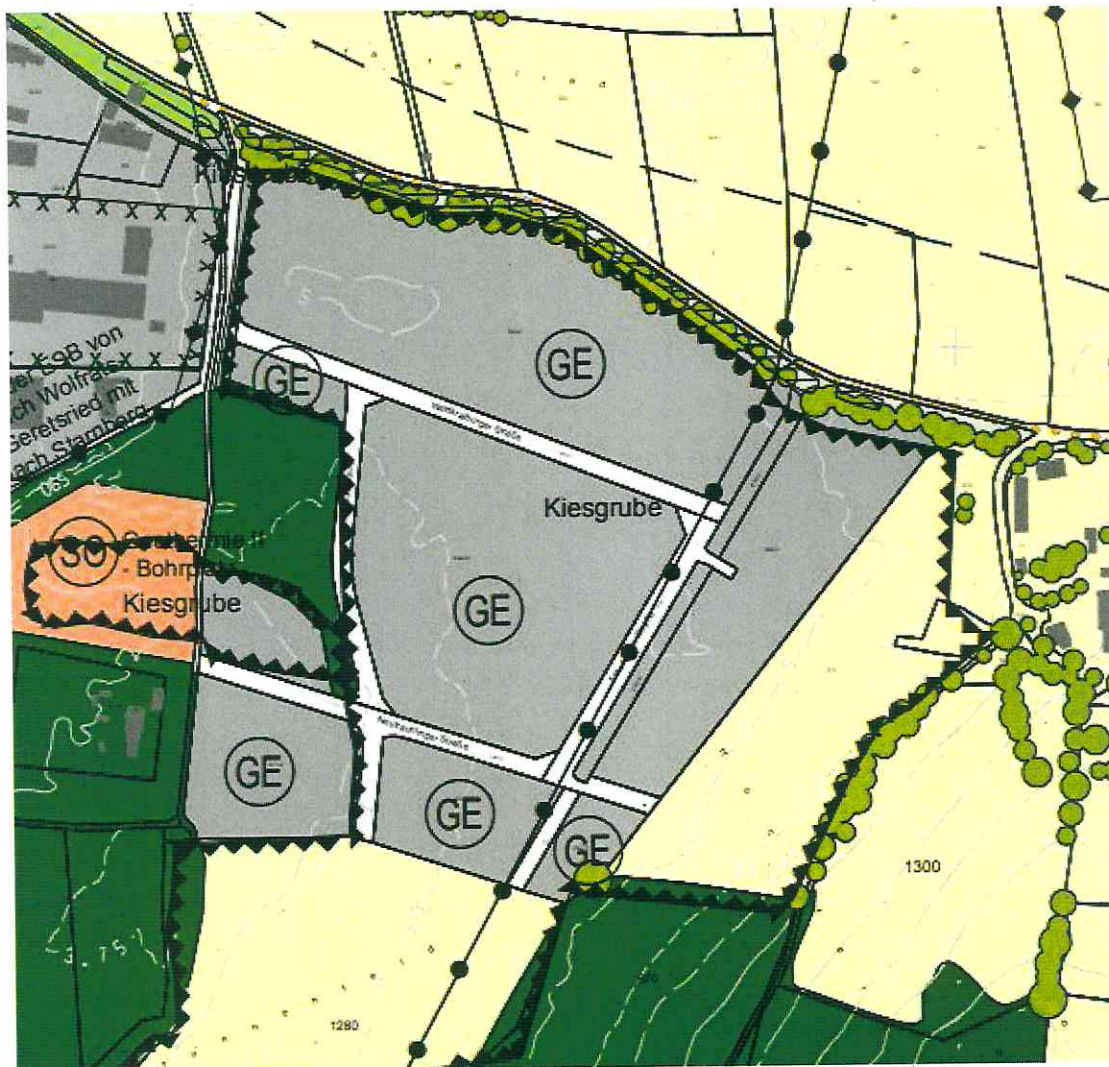


Verfahrenswahl

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 133 wird im Regelverfahren nach §2 ff. BauGB aufgestellt.

Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133/6. Änderung gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 133/6. Änderung ist ein qualifizierter Bebauungsplan und enthält neben den Regelungen zu Art und Maß der Nutzung auch detaillierte Angaben zur Baugestaltung, Grünordnung und Erschließung.



Die Stadt hat im Jahr 2023 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 Gelting wird die Aktivierung von Flächenpotenzialen sowie die Inwertsetzung sowie eine langfristige Neuordnung von Grundstückszuordnungen und Verkehrstrassen als zusätzliche Ziele benannt.

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

- Attraktivität des GE verbessern
- Gewerbegebiet als Standort für produzierende Unternehmen weiter zu entwickeln
- Produktion auch mehrgeschossig planen
- Bürostandorte entwickeln
- Ausschluss von Wohnnutzung, Anlagen für soziale Zwecke sowie Beherbergungsbetriebsnutzungen

Zusätzlich stellt die industrielle und gewerbliche Nutzung Herausforderungen an Klimafolgen, Bodenschutz und Grundwasserableitung. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit entsprechenden Strategien erarbeitet.

Ein weiteres Schlüsselaspekt stellt die planerische Verbindung zum Bohrplatz am Tierheim im Zusammenhang mit der aktuellen Entwicklung einer Fernwärmeversorgung dar.

Fachplanungen und begleitende Untersuchungen und Planungen

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich neben Straßen lediglich Stich- und Privatstraßen, welche das fragliche Gebiet erschließen. Begleitend zur städtebaulichen Planung sollen die erforderlichen Fachplanungen und Untersuchungen hinsichtlich Entwässerung, Verkehr und Immissionsschutz erarbeitet werden.

Sicherung der Bauleitplanung - Erlass einer Veränderungssperre

Ziel und Zweck der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 ist es,

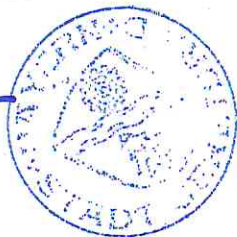
- die Attraktivität des GE verbessern
- das Gewerbegebiet als Standort für produzierende Unternehmen weiterzuentwickeln
- die Produktion auch mehrgeschossig planen
- Bürostandorte entwickeln
- den Ausschluss von Wohnnutzung, Anlagen für soziale Zwecke sowie Beherbergungsbetriebsnutzungen zu regeln.

Außerdem soll die Erweiterung des Gewerbegebietes Gelting - Ost nach Süden mit dem bestehenden Gewerbegebiet überplant werden. Um diese planungsrechtlichen Ziele zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erforderlich. Die Veränderungssperre wird für den gesamten räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes Nr.

133/6. Änderung mit ca. 12,9 ha erlassen. Von der Veränderungssperre betroffen sind folgende Grundstücke auf dem Stadtgebiet Geretsried, Gemarkung Gelting:

798, 798/1, 798/2, 877/45, 877/49, 877/51, 877/52, 877/56, 877/57, 978, 978/1, 1280/2, 1280/5, 1280/6, 1280/7, 1280/8, 1280/9, 1280/10, 1280/11, 1280/12, 1280/13, 1280/14, 1280/15, 1280/18, 1280/19, 1280/20.

Geretsried, den 28.10.2025



Michael Müller
Erster Bürgermeister
Stadt Geretsried