Gemeinde Krailling

Bebauungsplan Nr. 50
„Gewerbegebiet KIM an der Pentenrieder Straße“,
18. Änderung

Begründung

Fassungsdatum:	21.06.2022
Vorhabenträger:	Gemeinde Krailling Rudolf-von-Hirsch-Str. 1 82152 Krailling
Planfertiger:	Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg Tel. 08151-97999-30 Fax –97999-49 E-mail: info@terrabiota.de
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner M. Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung 3
2. Beschreibung des Planungsgebietes 3
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes 3
2.2 Nutzungen und Gebäudebestand 4
2.3 Flächennutzungsplan 4
3. Begründung der Festsetzungen und Hinweise 4

Anlage:
ARBEITSHILFE Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom 18.04.2018

1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet KIM, an der Pentenrieder Straße" setzt unter Punkt 3.1.5 (der 2. Änderung in der Fassung vom 13.07.1999, in Kraft getreten am 25.10.1999) fest, dass ausschließlich im EG des ehemaligen Kasinos eine gastronomische Nutzung zulässig ist. Auf dem sog. ehemaligen Kasinogrundstück Fl.Nr. 501/52, Pionierstraße 7, wurde mittlerweile eine Produktionshalle mit Büroeinheiten errichtet. Demnach ist im gesamten Gewerbegebiet KIM derzeit eine gastronomische Nutzung ausgeschossen. Auch ein Laden, der in einigen Bereichen des Gewerbegebiets zulässig wäre, existiert nicht.

Somit gibt es keinerlei Möglichkeit für die ca. 2.100 Beschäftigten im Gewerbegebiet, in der Mittagspause Essen zu gehen oder einzukaufen. Nach Rücksprach mit dem Kreisbauamt muss für die Zulässigkeit einer im Gewerbegebiet bereits beabsichtigten und beantragten gastronomischen Nutzung sowie auch, wie vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorgeschlagen, eines Nahversorgers z.B. „Edeka Express" der Bebauungsplan geändert werden. Für den Nahversorger ist dies nur teilweise richtig, da in den Gebieten, in denen keine spätere Änderung die Zulässigkeit eines Nahversorgers ausschließt, die 2. Änderung mit 400 m² Nutzfläche zulässt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling hat in seiner Sitzung an 08.02.2022 einstimmig den Beschluss gefasst, im gesamten Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans gastronomische Nutzungen sowie auch kleinere Nahversorger (Lebensmittelmärkte) zuzulassen.

In der damaligen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 waren dagegen Läden bis 400 m² Verkaufsfläche zulässig. In einzelnen Teilbereichen wurden diese mit späteren Änderungen jedoch ebenfalls ausgeschlossen, unter anderem mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 durch Ziff. B.2.3, B.2.4 und B.2.5; mit der 9. Änderung durch Ziff. B.2.3; mit der 14. Änderung durch Ziff. B.2.4: mit der 15. Änderung durch Ziff. B.2.1.3; mit der 16. Änderung durch Ziff. B.2.4 sowie mit der 17. Änderung durch Ziff. A.3.1.2.

Diese 18. Änderung des Bebauungsplanes wir im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, weshalb kein Umweltbericht erforderlich ist.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

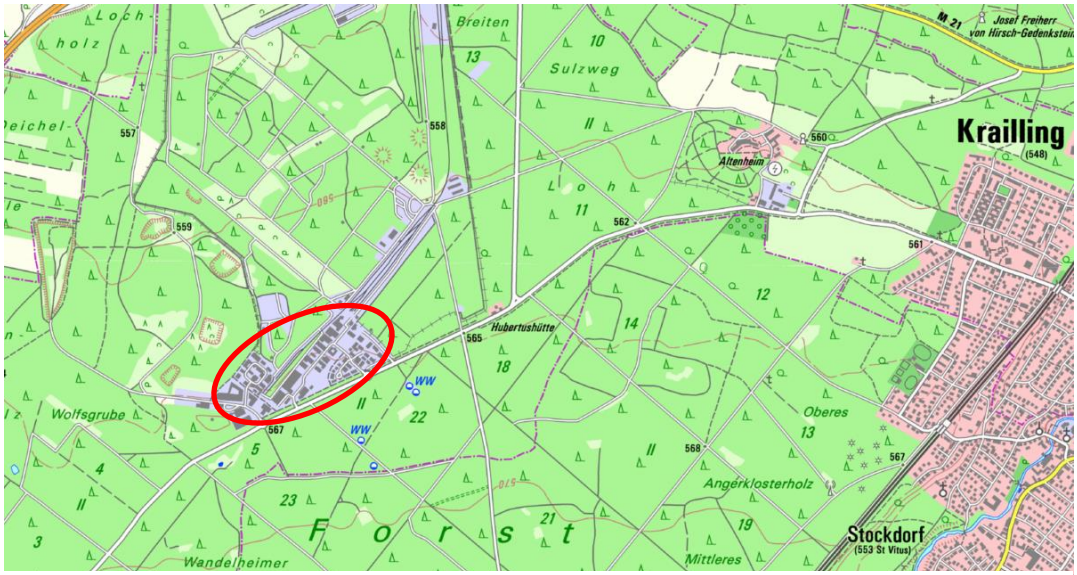

Abb. 1: Topografische Karte (ohne Maßstab) mit Lage des Planungsgebietes

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft alle gewerblich nutzbaren Flächen im Bebauungsplangebiet. Dies entspricht einer Größe von insgesamt ca. 15 ha gewerblich nutzbarer Flächen

bei einem Planungsumgriff mit gut 18 ha. Im Gewerbegebiet sind derzeit ca. 2.100 Mitarbeiter beschäftigt. Allerdings ist der ehemalige Sportplatz als größeres Baugrundstück aktuell noch unbebaut, dort sind dürften je nach Betrieb bis zu 750 zusätzliche Mitarbeiter zu erwarten sein (vgl. 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50).

Das Gewerbegebiet KIM befindet sich auf einer ehemaligen Konversionsfläche inmitten des Kreuzlinger Forsts. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Gautinger Pippinplatz in ca. 3,5 bis 4 km Entfernung bzw. in der Ortsmitte Krailling (Margaretenstraße) bzw. in Germering (Ott-Wagner-Straße) in jeweils mehr als 4 km Entfernung, so dass diese Strecke Besorgung von Lebensmitteln oder Essen gehen praktisch ausschließt.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet wird mit Ausnahme des noch unbebauten Grundstücks des ehemaligen Sportplatzes gewerblich genutzt. Im Norden bzw. Nordosten liegt das Sondergebiet Tanklager, das im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet im Bahnbereich durch Fahr- und Lagerflächen genutzt sowie auch durch Gebäude baulich geprägt ist. Allerdings ist das dortige Industriegleis mit dem „Bahnhof Tankblock" als sicherheitsrelevanter Anlagenteil eines Betriebsbereichs gemäß 12. BImSchV (Störfallverordnung gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung) eingestuft. Für diesen wurde im Jahr 2020 ein angemessener Sicherheitsabstand von 102 m ermittelt, innerhalb dessen die Ansiedlung von „Schutzobjekten" nicht zulässig ist. Dies gilt, auch wenn das Tanklager durch Zaunanlagen nicht nur gegenüber dem Gewerbegebiet abgegrenzt, sondern gegenüber externem Betreten gesichert ist.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme einiger Grünflächen sowie eines Blockheizkraftwerks südlich des Robert-Stirling-Rings als Gewerbegebiet dargestellt. Letzteres ist als Sondergebiet dargestellt. Die 18. Änderung des Bebauungsplans, die in allen Quartieren des Gewerbegebiets nunmehr auch eine gastronomische Nutzung sowie kleinere Läden zulässt, ist somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

3. Begründung der Festsetzungen und Hinweise

Mit der 18. Bebauungsplanänderung werden ausschließlich gastronomische Nutzungen mit bis zu 150 m² Schank- bzw. Speiseraum sowie kleiner Läden mit max. 400 m² Verkaufsfläche zugelassen. Nachdem Vergnügungsstätten weiterhin ausgeschlossen bleiben, ist nicht zu befürchten, dass sich zu viele Gastronomiebetriebe ansiedeln werden. Mit der Begrenzung auf 400 m² Verkaufsfläche je Laden wird effektiv verhindert, dass sich ein größerer Einzelhandelsbetrieb (insbesondere ein Lebensmittel-Discounter) ansiedeln würde. Zusätzlich wird mit der Beschränkung, dass nur zwei Läden des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter, Drogerieartikel, Tierfutter o. ä. zulässig sind, auch eine unerwünschte Agglomeration kleinerer Läden ausgeschlossen. Dagegen bleiben Läden bzw. Verkaufsbereiche einzelner Gewerbetreibender, sei es z.B. Elektronik oder anderer Warengruppen weiterhin zulässig. Aufgrund der isolierten Lage ist auch eine unerwünschte Agglomeration mehrerer kleiner Betriebe nicht zu befürchten – zumal bis auf den ehemaligen Sportplatz in Gemeindeeigentum bereits alle Grundstücke bebaut und gewerblich genutzt sind.

Zusätzlich wird gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde der einzuhaltende Sicherheitsabstand für „Schutzobjekte" dargestellt. Dieser bemisst sich auf 102 m. Innerhalb dieses Bereichs sind Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ausgeschlissen. Ausführungen zu Schutzobjekten können der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Berücksichtigung des nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie vom 18.04.2018 sowie dem Schreiben des Umweltministeriums vom 25.08.2018. Als Schutzobjekte bzw. schutzbedürftige Nutzung „ist das Abstandsgebot [nach § 3 Abs. 5d BImSchG] nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, (…)"

Nachdem sowohl Gaststäten als auch Läden aufgrund der öffentlichen Nutzbarkeit als schutzbedürftige Nutzungen einzustufen sind, werden diese Nutzungen innerhalb des 102-Meter-Abstands zum Tanklager-Entladungsgleis ausgeschlossen. Die untergeordnete Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung bleiben unberührt, da für diese Nutzergruppen eine Schulung möglich ist, welch Maßnahmen im Störfall erforderlich und zu beachten sind.

Starnberg, den 23.03.2022

C. Ufer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Krailling, den ……. …….

1. Bürgermeister Rudolph Haux