



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 27.11.2018

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5.1.	5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“: Beratung über die Grundzüge der Planung sowie zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Änderung	3/228/2018
-------------	--	-------------------

1. Vortrag im Stadtrat vom 24.04.2018:

Der Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ wurde vom Stadtrat am 03.08.2004 als Satzung beschlossen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist über die Straße Nonnenwald und die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße erschlossen.

Die zwischen den beiden Kreisverkehrsanlagen befindliche Erschließungsstraße „Nonnenwald“ grenzt im südwestlichen Bereich derzeit noch an Waldflächen an. In diesem Bereich, der über eine Fläche von ca. 3,9 ha verfügt, könnten ohne größerem Erschließungsaufwand noch zusätzliche gewerbliche Bauflächen entstehen.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden können, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg von einer Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche.

2. Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2018:

Der Stadtrat ordnet die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1143, 1193 und 1194 der Gemarkung Penzberg an.

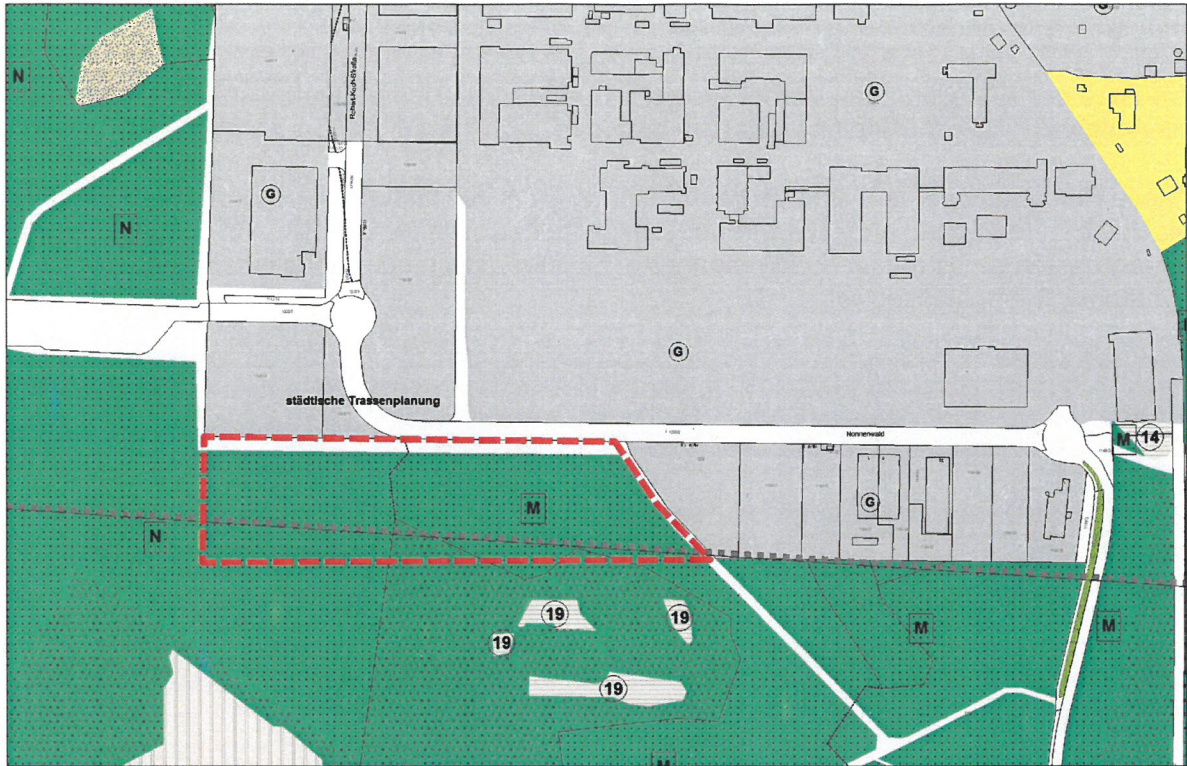
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Der Stadtrat ordnet die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ von einer Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in nachfolgenden Lageplänen (FNP-Bestand) und (FNP-neu) dargestellt:

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg



FNP Bestand



FNP neu

M = 1:5000

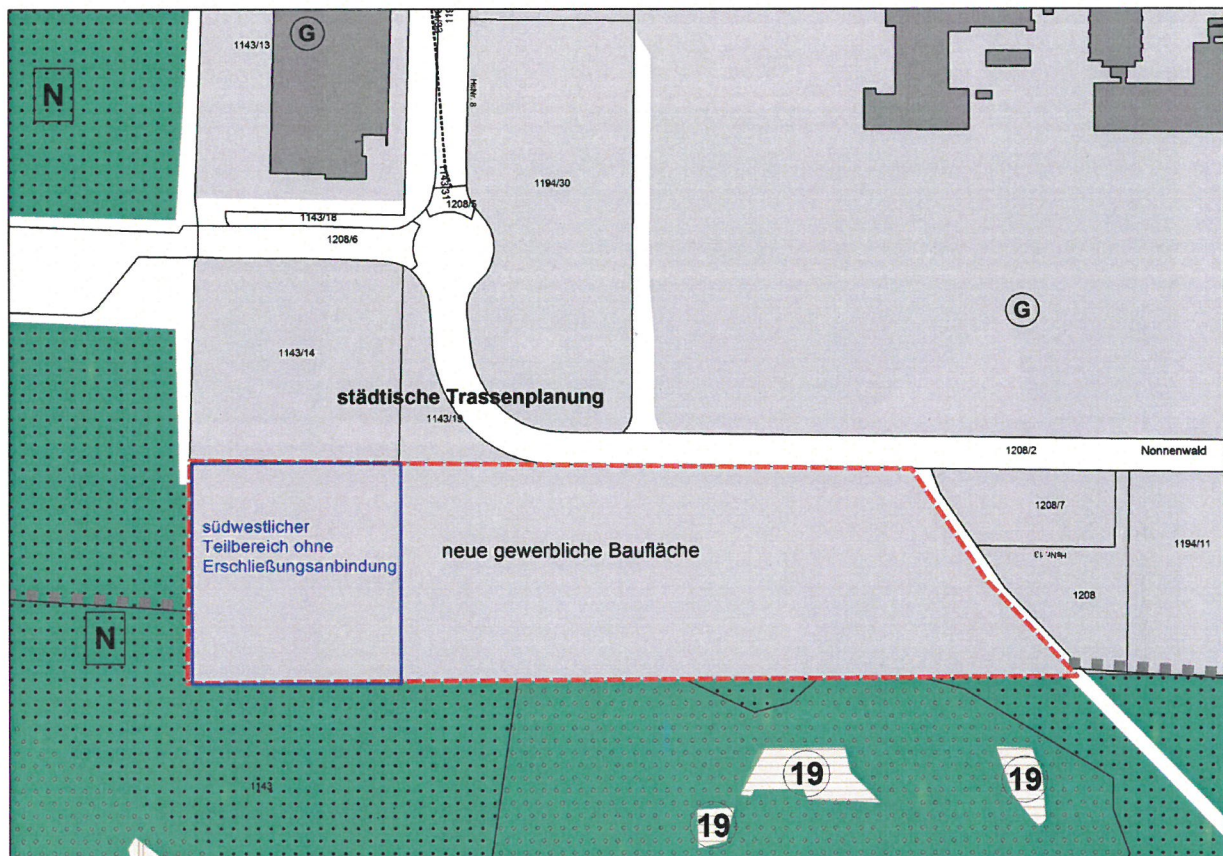
3. weiterer Vortrag:

Nach einer überschlägig berechneten Eingriffsbilanzierung ist für die zusätzliche gewerbliche Baufläche eine Ausgleichsfläche von ca. 3,0 ha für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlich. Hiervon kann ein Teilbereich von ca. 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereichs

ausgeglichen werden. Die Restfläche von ca. 2,8 ha an Ausgleichsflächen müsste durch externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. aus dem städtischen Ökokonto für den naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung gestellt werden.

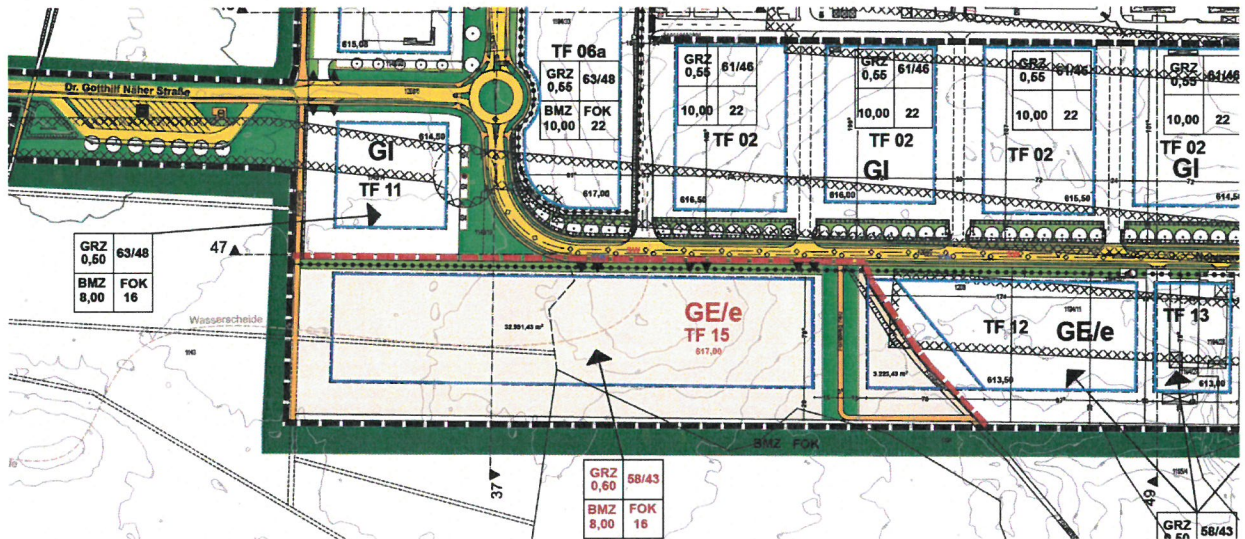
Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ sind 2 Planungsvarianten denkbar.

Diese Planungsvarianten sind dadurch bedingt, dass der südwestliche Grundstücksbereich (im nachfolgenden Lageplan blau umrandet dargestellt) an keiner öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt und somit nur im Zusammenhang mit dem östlich oder nördlich angrenzendem Grundstück erschlossen wird.



Die beiden Planvarianten sind nachfolgend dargestellt.

Planvariante 1:



Die Planvariante 2 sieht die Erweiterung des östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden der Straße „Nonnenwald“ vor. Östlich der Teilfläche TF 15 ist ein Grünstreifen sowie die Verlegung des bestehenden Forstweges geplant, damit die im Bebauungsplan festgesetzte TF 12 sinnvoll erweitert werden kann.

Die Planvariante 2 enthält

- die Erweiterung der Teilfläche TF 12 um 3.223,49 m²
- eine neue Teilfläche TF 15 mit 32.991,43 m²

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Baumassenzahl mit 8,0 angegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Wegeverlegung im Bereich der Teilfläche TF 12 und der damit verbundenen Änderung (Erweiterung) der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der TF 12 ist eine Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43) in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sinnvoll und erforderlich.

Sofern die Planungsvariante 1 als Grundlage für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden soll, ist auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Änderung im Bereich der TF 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14) erforderlich.

Die Planungsvariante 1 bietet gegenüber der Planungsvariante 2 den Vorteil, dass zwei ähnlich große Baugrundstücke mit einer Fläche von jeweils ca. 2,0 ha entstehen, wovon das Grundstück TF 11 und TF 16 als Industriegebiet genutzt und bebaut werden könnte.

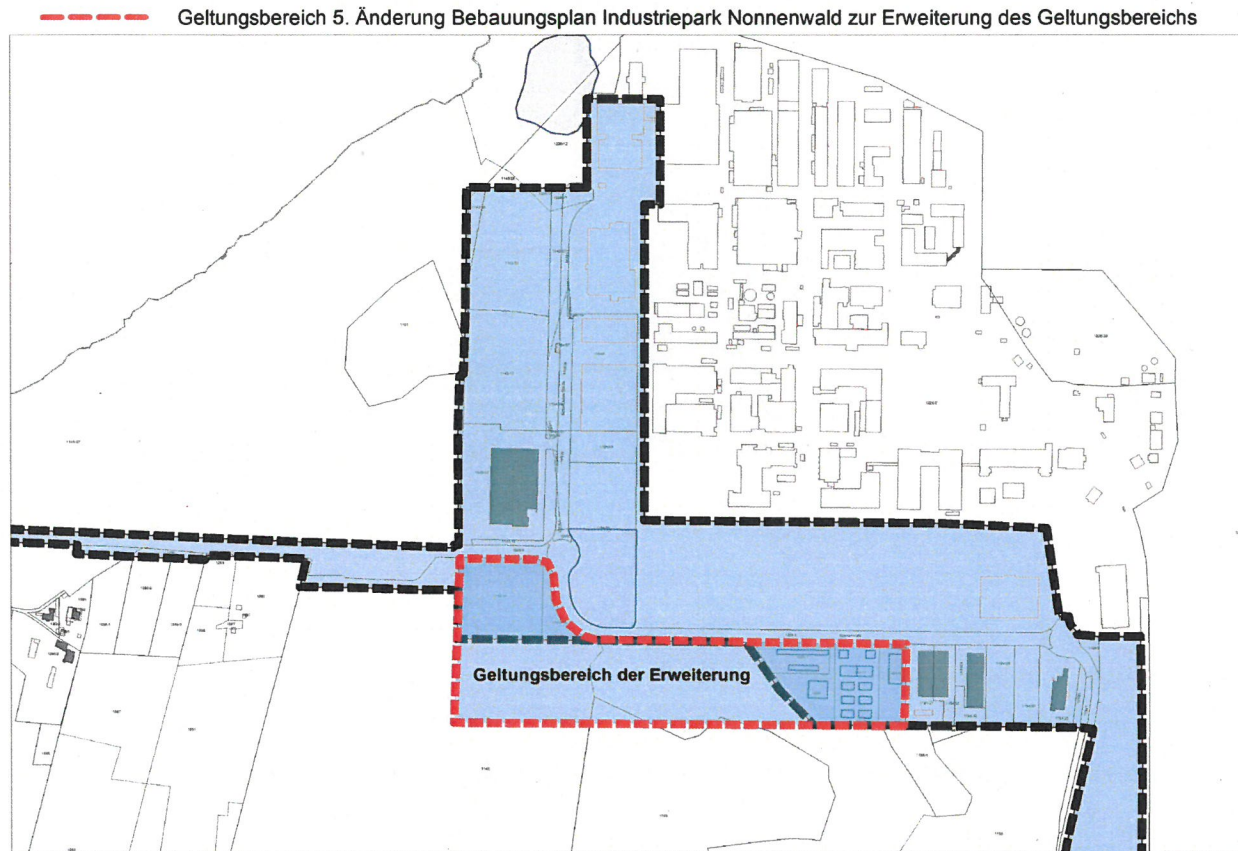
Industriegebietsflächen können gegenüber Gewerbeflächen einen Wettbewerbsvorteil genießen, da aufgrund der hohen Lärmwerte, die von Industriebetrieben ausgehen können und des dadurch bedingten erforderlichen größeren Abstands zu Wohnbebauungen die Festsetzungsmöglichkeiten von Industriegebieten (auch an anderen Orten) größeren Einschränkungen unterliegen und nur dort möglich sind, an denen diese erhöhten Lärmwerte zulässig sind.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat fasst den Beschluss, dass die Planungsvariante 1 mit Festsetzung der Teilfläche TF 16 als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO als Plangrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ dient.

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43 der Gemarkung Penzberg) sowie der Teilfläche 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14 der Gemarkung Penzberg).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



5. Beschluss:

a)

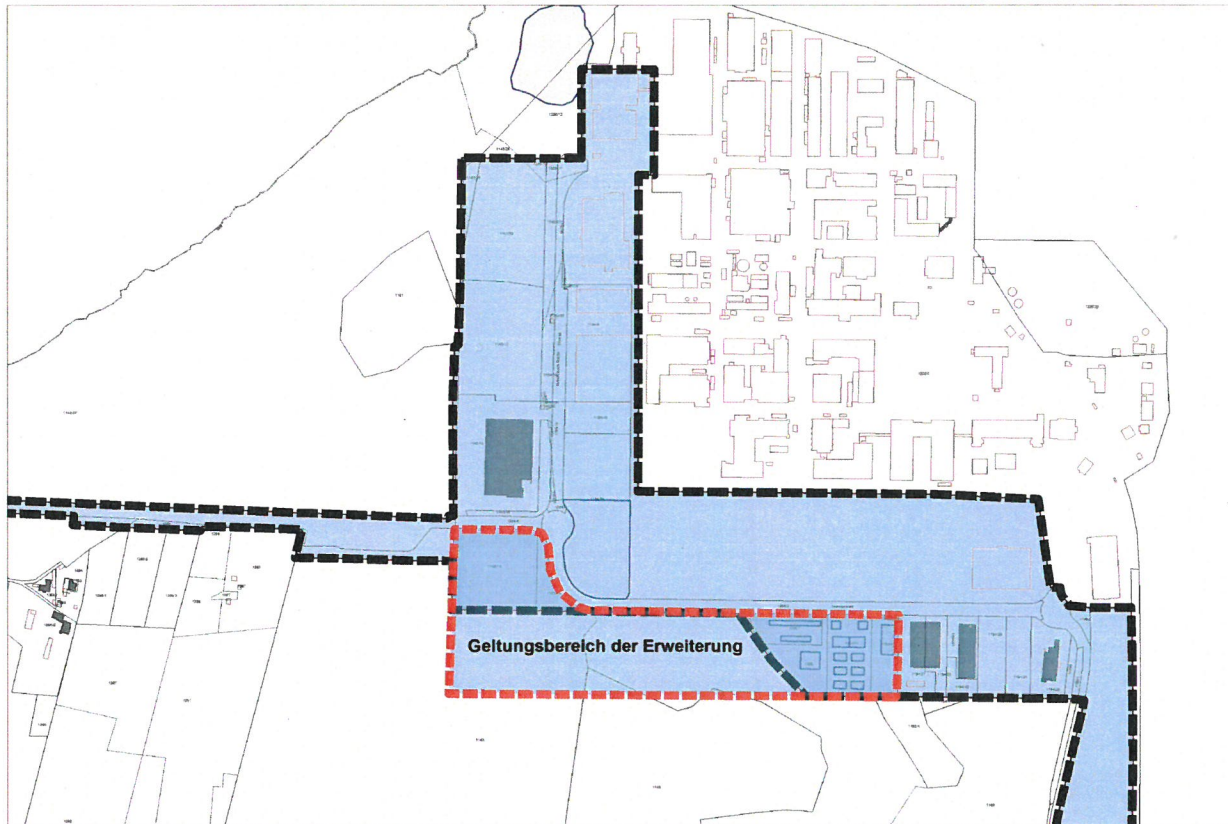
Der Stadtrat beschließt die persönliche Beteiligung des Stadtratsmitglied Maria-Walburga Probst gem. Art. 49 GO.

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

b)

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43 der Gemarkung Penzberg) sowie der Teilfläche 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14 der Gemarkung Penzberg).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 07.12.2018

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin