

Begründung zur FNP-Änderung



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

8. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche anstelle der bisher ausgewiesenen Waldfläche für das Grundstück Fl.-Nr. 1143/8 Teilfläche der Gemarkung Penzberg.

Planungsbericht



Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15
82377 Penzberg

Penzberg, **01.04.2017**



Teil I: Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Beschreibung der Änderung

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Penzberg besitzt seit dem 25.04.2002 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

In diesem Flächennutzungsplan ist das von der Änderung betroffene Grundstück als natürlicher und naturnaher Wald (Hochmoorwald) ausgewiesen.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan "GEWERBEZENTRUM SEESHAUPTER STRASSE / WESTTANGENTE" aufgestellt, der das Grundstück als Industrie- und Gewerbegebiet gemäß §§ 9 und 8 BauNVO ausweist.

2) Beschreibung der Änderung

- a) Die Stadt Penzberg zählt etwa 17000 Einwohner und ist in der Regionalplanung als Mittelzentrum eingestuft.
- b) Der Bereich, in dem der Flächennutzungsplan geändert wird, ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" und liegt im Nord-Westen des Stadtgebietes, im Stadtteil Steigenberg, unweit der Seeshaupter Straße und Dr.-Gotthilf-Näher-Straße (Westtangente).



Die Westtangente erschließt das Industrie- und Gewerbegebiet im Nonnenwald und ist ein Hauptzubringer zu Fa. Roche Diagnostics GmbH, der größten Arbeitgeberin in der Stadt und Region.

- c) Der Änderungsbereich liegt an einem Industrie- und Gewerbegebiet. Das Gebiet ist geprägt von vielen kleinteiligen und wenigen großflächigen gewerblichen Nutzungen.

Heute befinden sich in dem Gebiet Industrie- und Gewerbeunternehmen, wie zum Beispiel:

Fa. Tunze Aquarientechnik und Aquaristik – ein Unternehmen, das Aquarienbau- und Zubehörteile produziert und weltweit vertreibt

Fa. Schleicher Fahrzeugteile GmbH & Co.KG, München und Penzberg – ein Unternehmen, mit gesamt über 200 Mitarbeitern, das Nockenwellen für die Kfz- und Lkw-Herstellung fertigt und weltweit vertreibt

Fa. Marker - Skibindungen und Zubehör

Fa. k2 – ein weltweit tätiges Unternehmen im Bereich Sportartikel und Sportbekleidung, mit Produktions-, Ausstellungs- und Verwaltungseinrichtungen

Fa. Grünert – ein weltweit tätiges Unternehmen im Bereich Herstellung von Contrabässen und Celli und Reparatur von hochwertigen historischen Konzertinstrumenten

Fa. Quartum GmbH & Co. Grundbesitz KG – mit weiteren Unternehmen auf dem Grundstück (Fa. BEYOU Fitness, u.a.)

Fa. Gattinger Containerdienst

und weitere Unternehmen

- d) Die gewerblichen Nutzungen entstanden in den meisten Fällen aus sog. Start-Ups der 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Betriebe haben sich über die Zeit entwickelt, vergrößert, teilweise auch wieder geteilt und verkleinert. Einige der Betriebe haben teilweise mehrmals den Eigentümer und - damit verbunden – ihr Gewerbe geändert. Mit diesen Veränderungen der Betriebsgröße, der Betriebsstruktur und der Grundstücksgrößen



sind immer größere Defizite hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstanden. Begünstigt durch den Umstand, dass mehrere Grundstücke derzeit in Auflassung sind bzw. bereits aufgelassen wurden, Grundstücke auf dem Markt sind und ggf. bauliche Änderungen bevorstehen, soll eine Neuordnung des o.a. Gebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt werden.

e) Die Überplanung des Gebietes hat **zwei Schwerpunkte**:

i) **Neuordnung des Gebietes** zur Erreichung einer planmäßigen und geordneten Struktur und Dichte, unter Berücksichtigung von ökologischen Belangen.

ii) **Einbeziehung einer Fläche** außerhalb der gewerblichen Flächen:

(1) Folgerichtige Weiterführung von Entwicklungsstrukturen

(2) Einbeziehung einer Fläche, die unmittelbar an den heutigen Gewerbebetrieben liegt

mit dem Ziel, heutige und zukünftige Bedürfnisse der anliegenden Firmen adäquat zu berücksichtigen und Entwicklungsperspektiven zu bieten.

f) Der Änderungsbereich ist als Ortsabrundung zu dem anschließenden Waldgebiet zu verstehen. Das geplante Maß der Bebauung orientiert sich am Bestand.

g) Die Stadt Penzberg erhofft sich, mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Neuordnung der vorhandenen Struktur durchzuführen, die vorhandene Nachfrage nach stadtnahen Gewerbeflächen zu befriedigen und für die Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.

gez. Zach.