



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 17.01.2023

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

7. **73. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 897, Karlstraße 33 für das Projekt Hotel K33: Aufstellungsbeschluss**

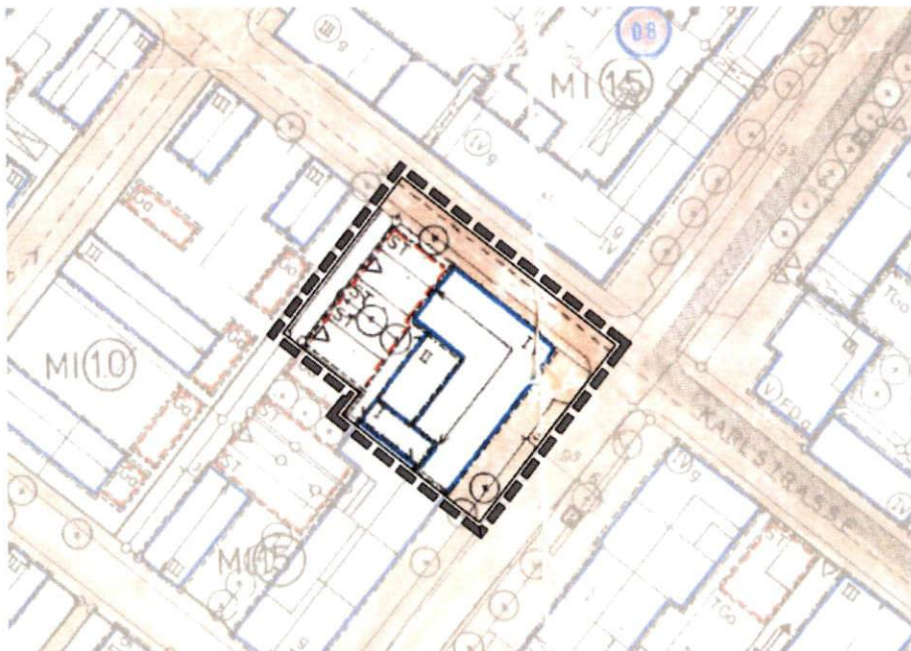
3/011/2023

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 897 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück dargestellt.

PLANZEICHNUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Karlstraße 33 (Hotel Olympia) eine viergeschossige geschlossene Bauweise entlang der Staatsstraßen sowie eine zwei- bzw. eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 28° festgesetzt.

Mit Schreiben vom 21.09.2020 wird die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ gemäß den Planungsvarianten 1 oder 2 mit der Zielsetzung der Sanierung des Gebäudes beantragt. Für die zukünftige Nutzung des Gebäudes ist ein Hotel geplant.

Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):

Gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erfolgt eine Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m², die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung durch das Planungsbüro erforderlich.

Sofern die Geschossflächenmehrung mindestens 500 m² beträgt, ist die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar.

Die Unterzeichnung einer Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller der Bebauungsplanänderung liegt vor.

Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung tangiert sind, diese Bebauungsplanänderung jedoch der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Anwendbarkeit des § 17 (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die in nachfolgend dargestellter Tabelle enthaltenen Obergrenzen nicht überschritten werden.

§ 17
Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

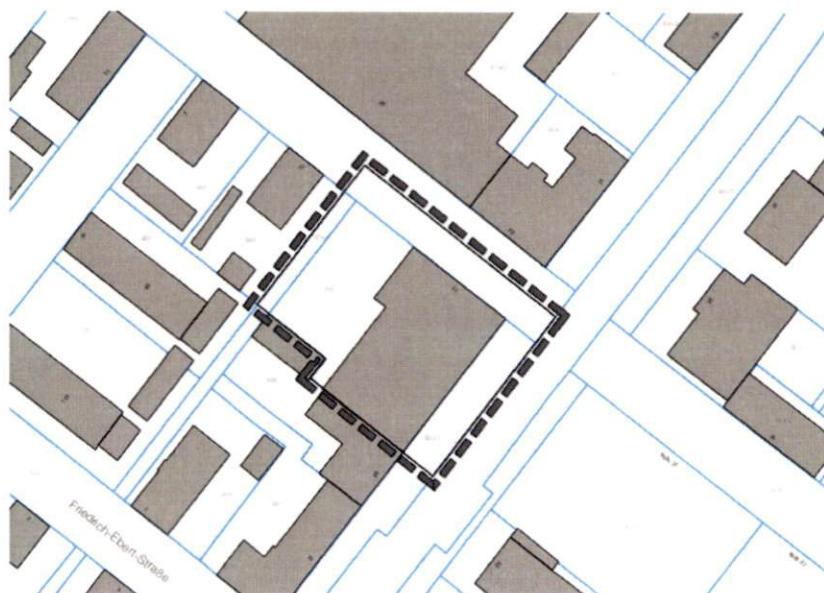
Da durch die beantragte Bebauungsplanänderung die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Mischgebiet GFZ 1,2) auf jeden Fall überschritten werden, bedarf diese Überschreitung einer ausführlichen städtebaulichen Begründung.

Die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO oder Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) erfordert aus städtebaulichen Gründen ein größeres Gebiet zur Begründbarkeit.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um vorweggenommene städtebauliche Entscheidung handelt und die Grundlage für den in Vorbereitung befindlichen Wettbewerbs zur baulichen Entwicklung der Penzberger Innenstadt bildet, kann diese Begründbarkeit angenommen werden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, anzuordnen.



Die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ist anzuwenden. Hierbei ist die durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss unterzeichnete Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten anzuwenden.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 23.01.2023

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister