

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Stadtrates am 25.06.2019

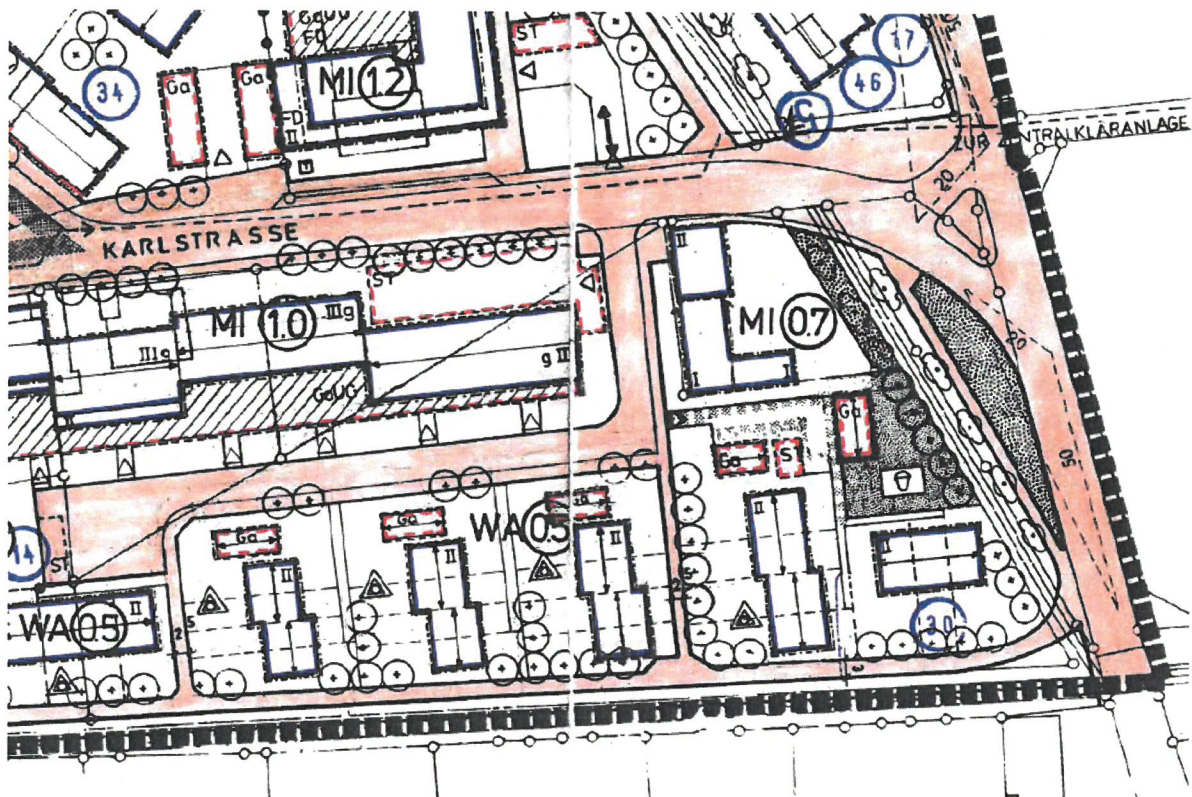
Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- | | | |
|----|---|------------|
| 7. | 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Flurnummer 828/56, Karlstraße 3: Aufstellungsbeschluss | 3/144/2019 |
|----|---|------------|

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück dargestellt:



Auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/56 Gemarkung Penzberg befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude und ein 1-geschossiges Betriebsgebäude sowie teils offene Nebengebäude.

Das Grundstück liegt an der Karlstraße und an der Straße Am Schwadergraben. Die Straße Am

Schwadergraben fällt auf die Länge des Antragsgrundstücks etwa 1,70 m ab.
Das Grundstück wird auf der Ostseite von der Ufersaumbegrünung des Säubachs begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Karlstraße 3 u. a. folgende Festsetzungen vor.

- Mischgebiet (MI)
- GFZ, max. 0,70
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude an der Karlstraße
- Baugrenzen für ein eingeschossiges Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich

Mit Schreiben vom 06.10.2018 wird die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ beantragt.

Die bisherigen Gebäude sollen durch ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage ersetzt werden. Auf dem Baugrundstück sind 12 bis 15 barrierefrei angeschlossene Wohneinheiten vorgesehen.

Der Baukörper an der Karlstraße soll so gesetzt werden, dass die heute vorhandene Gehsteigbreite noch vergrößert wird und der Gehsteig einen deutlich sicheren Abstand zum Verkehr auf der Karlstraße hat.

Der Baukörper am Säubach soll mit einem geringen Abstand zur Ufersaumbegrünung gesetzt werden, so dass dieser Bereich eine wertige Erschließungszone werden kann und nicht als Rückseite für die Unterbringung von Nebengebäuden wie Gartengeräteschuppen und dgl. verwendet wird.

Der Baukörper an der Karlstraße soll sich am Urgelände an der Karlstraße (Gehsteig) orientieren und als 3-geschossiges Gebäude - mit einem überhohen Erdgeschoss bzw. einer rückwärtigen Maisonette-Einheit ausgeführt werden.

Der Baukörper am Säubach soll sich mit seinem EG an dem tiefer liegenden Urgelände am Säubach orientieren und als 4-geschossiges Gebäude mit drei Regelgeschossen und einem vierten, zurückgesetzten Dachgeschoss ausgeführt werden.

Ein zur Karlstraße hin transparenter Treppenraum soll die beiden Baukörper verbinden.

Die Anordnung der Gebäude ist so gewählt, dass auf der Südwestseite ein schallabgewandter ruhiger Innenhof entsteht.

Der ruhende Verkehr soll im rückwärtigen Hof und vor allem in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zum Hof und zur Tiefgarage soll von der Straße Am Schwadergraben her geschehen. Die Nebenstraße Am Schwadergraben lässt die Erschließung abseits der stark befahrenen Karlstraße - ohne Störung des Verkehrs - zu und bietet aufgrund ihrer abfallenden Neigung eine Tiefgaragenzufahrt mit einer angenehm kurzen Rampe.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage zu den stark befahrenen Straßen Karlstraße und Bichler Straße bedeutenden Schallemissionen ausgesetzt.

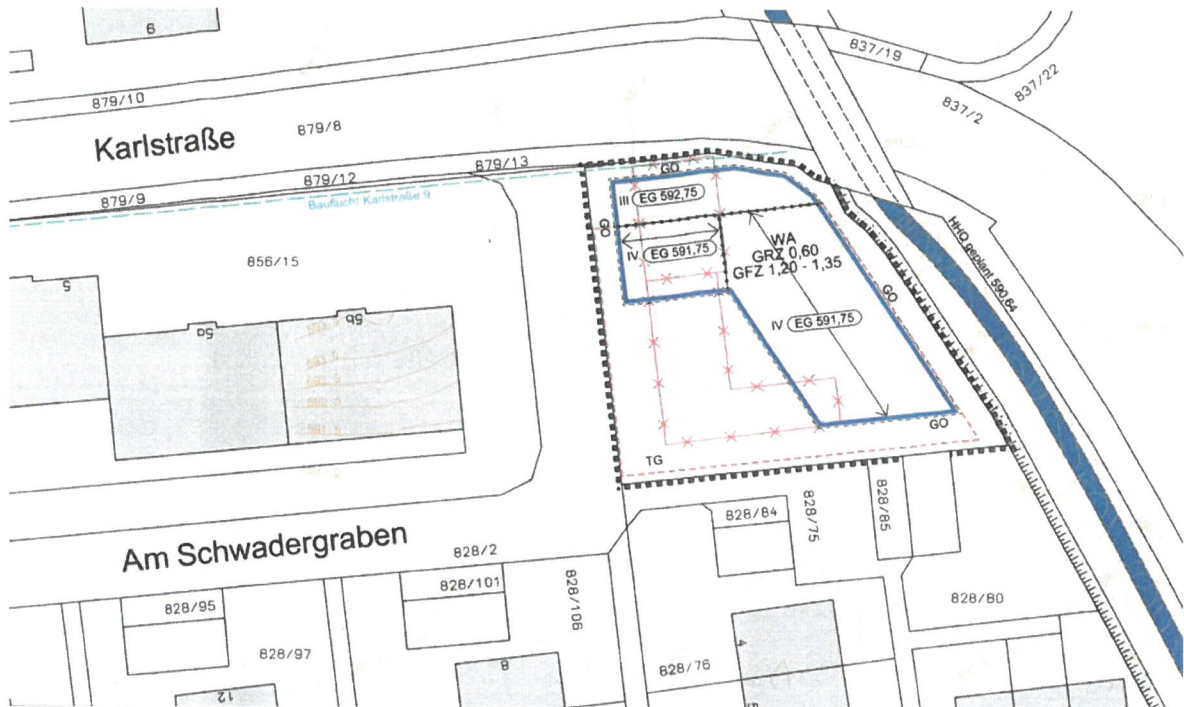
Es ist vorgesehen, die Nutzungen in den geplanten Gebäuden offensiv mit schallschützenden Maßnahmen gegen den Verkehrslärm zu schützen und so attraktive und hochwertige Wohnungen zu schaffen. Im Einzelnen sind dies eine Grundrissorientierung der Wohnungen zur schallabgewandten Hofseite der Bebauung und das Vorschalten des Treppenhauses und der Laubengangerschließung zur Bichler Straße hin.

Zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens wird eine Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg mit folgenden Planinhalten beantragt:

- Änderung des Gebietscharakters von Mischgebiet (MI) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA), zur Erreichung der Zulässigkeit eines größeren Wohnanteils als im Mischgebiet
- Festsetzung der NN-Höhe der Erdgeschosse
- Zulässigkeit von drei bzw. vier Vollgeschossen gemäß nachfolgend dargestellter Planung
- Zulässigkeit der vorhandenen maximalen GRZ 0,40 im WA-Gebiet (Obergrenze lt. § 17 Abs. 1 BauNVO)

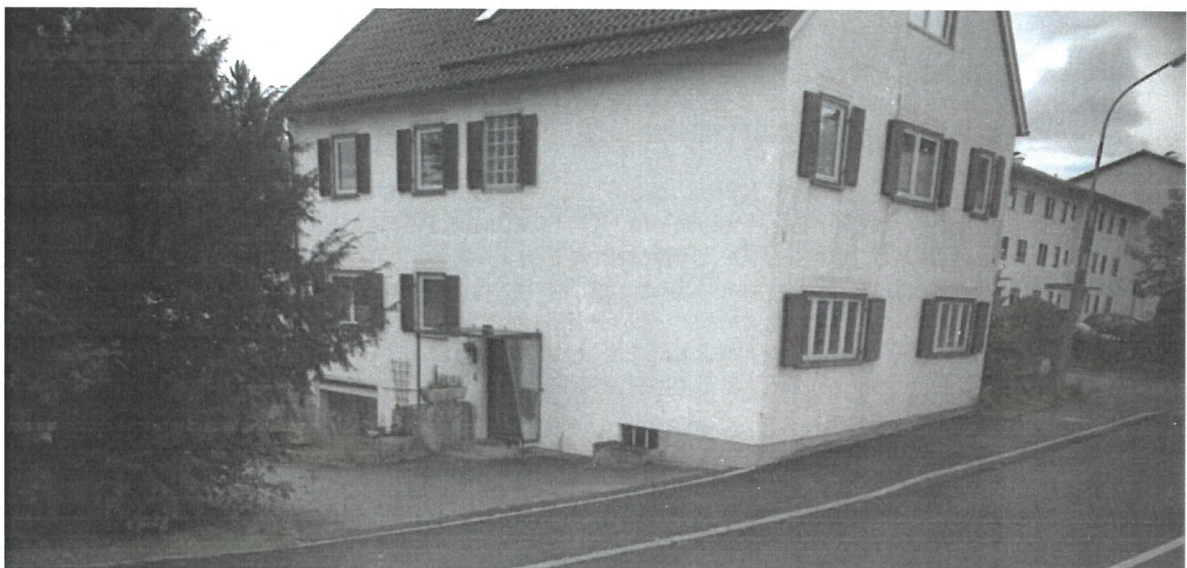
- Zulässigkeit der vorhandenen GRZ 0,70 aus der heutigen Nutzung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im künftigen WA-Gebiet (Überschreitung der 50 %-Obergrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Kompensierung durch 80 cm-TG-Überdeckung)
- Zulässigkeit der vorhandenen maximalen GFZ 1,20 im WA-Gebiet (Obergrenze lt. § 17 Abs. 1 BauNVO); ggf. Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO) auf GFZ 1,35
- Regelungen zum Schallschutz/Grundrissorientierung
- Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)
- Regelung von Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung sind nachfolgend dargestellt:



Beurteilung der beantragten Bebauungsplanänderung durch die Verwaltung:

In der nachfolgenden Aufnahme ist das Gebäude Karlstraße 3 (bisher 2 Vollgeschosse mit darüberliegendem Dachgeschoss) dargestellt.



Die nachfolgende Aufnahme zeigt das nördlich angrenzende Wohngebäude Karlstraße 5 b

(3 Vollgeschosse + Dachgeschoss)



Im unteren Foto ist der Uferbereich des Säubachs mit dahinterliegender Bebauung dargestellt. Im Vordergrund sind die auf dem Antragsgrundstück vorhandenen eingeschossigen Nebengebäude und im Hintergrund das Wohnhaus Karlstraße 5 b ersichtlich.



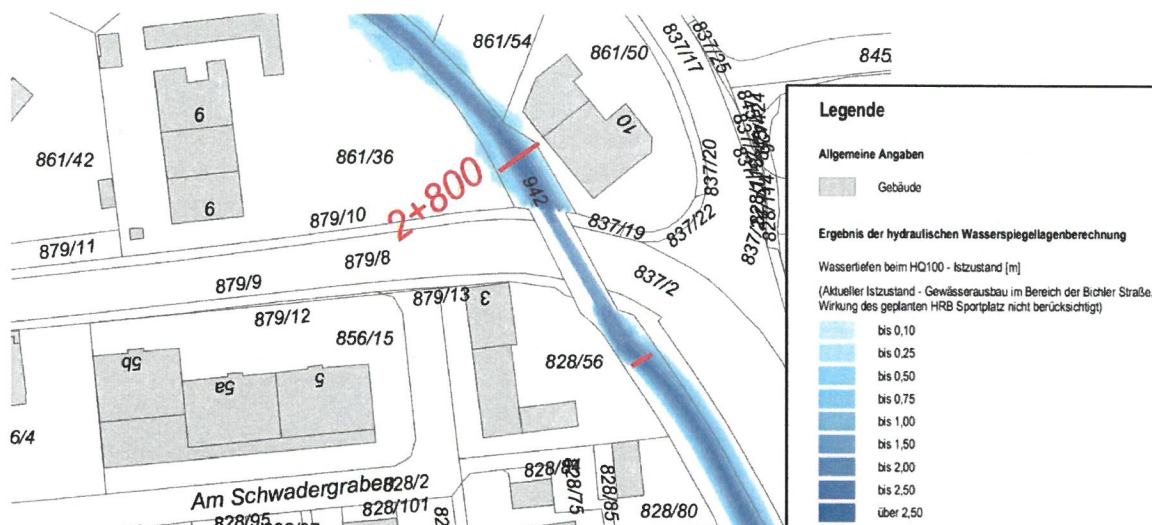
Hochwasserschutz-Überschwemmungsgebiet:

Das Grundstück Fl. Nr. 828/56, Karlstraße 3, liegt im Ergebnis der hydraulischen Untersuchung außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100. Diese Aussage bezieht sich auf den aktuellen Istzustand, d. h. nach der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Bichler Straße jedoch ohne Berücksichtigung des HRB am Sportplatz.

Im Verfahren sind die Inhalte der HQ extrem – Kartierung des Wasserwirtschaftsamtes informativ in die Planzeichnung zu übernehmen.

Nachfolgend sind die Wassertiefen des Säubachs für den Bereich dargestellt:

Wassertiefen des Säubachs auf Höhe Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 828/56 (Stand vom 21.08.2017):



Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

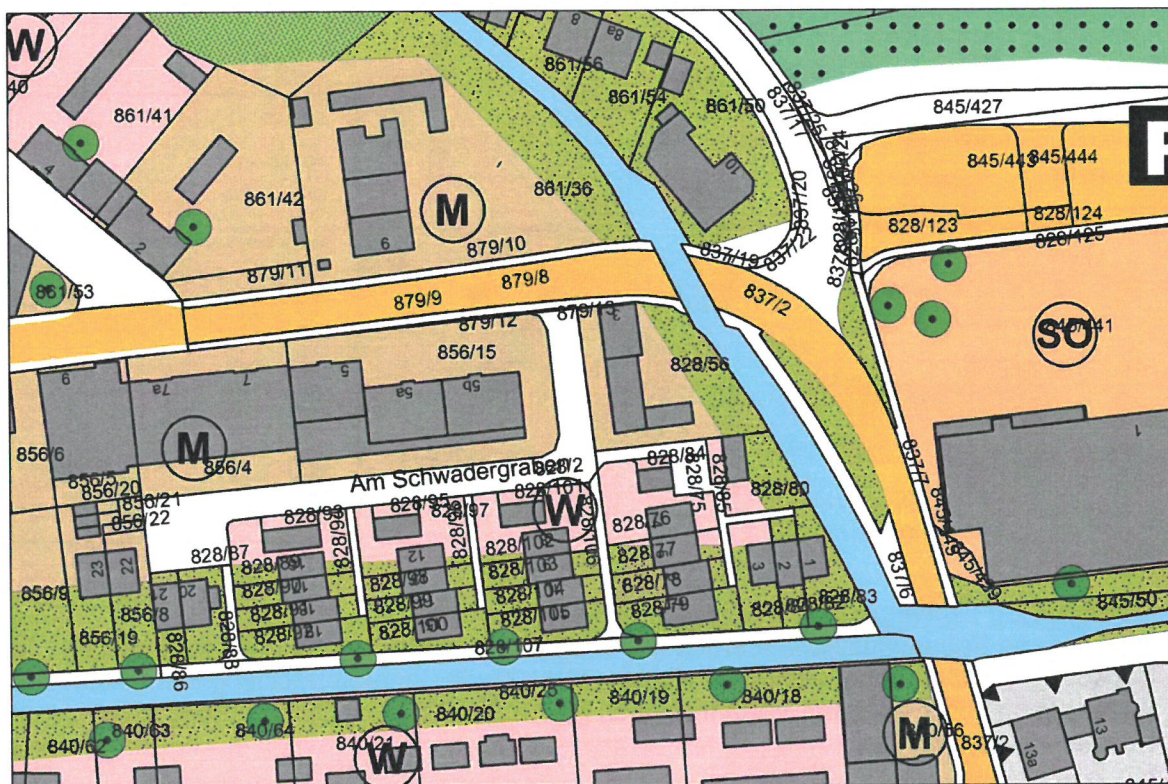
Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung tangiert sind, diese Bebauungsplanänderung jedoch der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) auf Allgemeines Wohngebiet (WA) lediglich für das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ist städtebaulich begründbar, da dieses Grundstück im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ebenfalls von der Straße Am Schwadergraben im Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiet der Siedlung „Am Schwadergraben“ steht.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche sowie den östlichen Grundstücksbereich mit einer Breite von ca. 10 m als Grünfläche (Schutzstreifen zum Säubach) aus.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bei einer Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 im Wege der Berichtigung anzupassen.

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.

Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass die Planbegünstigten folgende Leistungen tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs- / Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre bei Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Grundschule
- Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus → Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau oder Ablösung der Wertminderung durch den Anteil des 30%igen geförderten Wohnungsbau an die Stadt.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger SoBoN-Richtlinie durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Im Antragsschreiben (letzter Absatz) hat der Antragsteller signalisiert, in Abstimmung mit der Stadt Penzberg der SoBoN beizutreten.

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

Ausgehend von der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 beträgt die Geschossflächenmehrung bei einer GFZ von 1,2 den Wert von 622,50 m² sowie bei einer GFZ von 1,35 den Wert von 809,25 m².

Ausgehend von dieser Geschossflächenmehrung sieht die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unter Ziffer 9 vor, dass je m² zusätzlicher Geschossfläche für Wohnnutzung Folgekosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder bis 10 Jahre Folgekosten in Höhe von 67,75 € erhoben werden.

Außerdem sieht die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unter Ziffer 10.2 vor, dass 30 % der Geschossflächenmehrung für den sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

2. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 13.11.2018:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 74. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, anzuordnen.

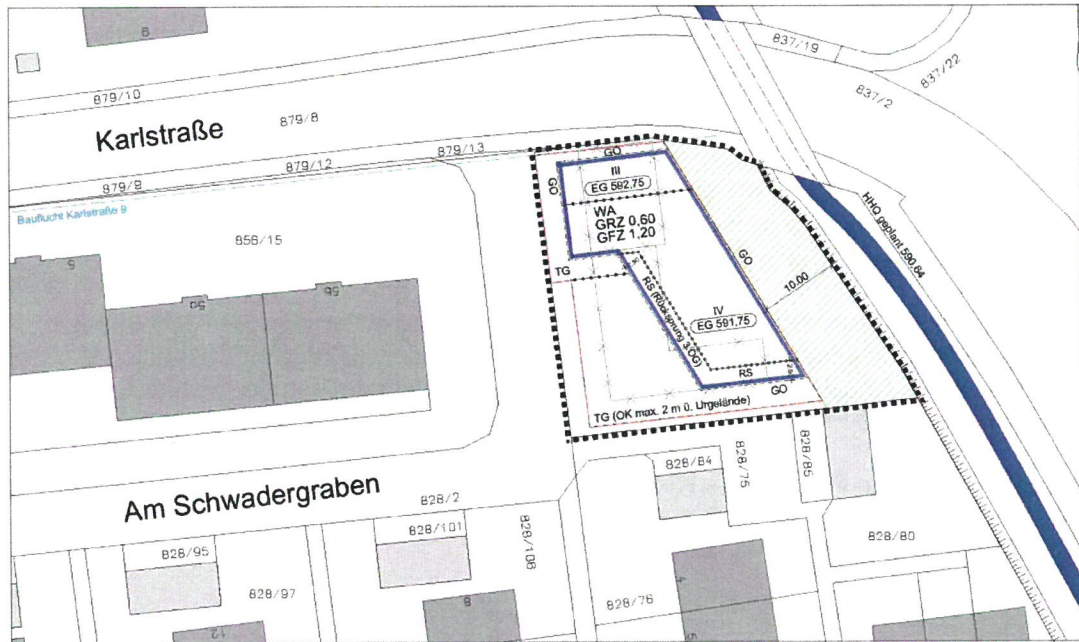
Vor dem Aufstellungsbeschluss ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ausgewiesene Grünfläche (Schutzstreifen zum Säubach) mit einer Breite von ca. 10 m ist zu berücksichtigen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3. Weiterer Vortrag:

Unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ausgewiesene Grünfläche wurde nachfolgend dargestellter Planentwurf erstellt:



BV Beb-Plan Altstadtsanierung Änd. Bauer 10.01.2019 § - Festsetzungen M = 1 : 500 / 23.01.2019

Außerdem haben die Grundstückseigentümer der Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg einen städtebaulichen Vertrag zur Beauftragung eines Planungsbüros sowie die Grundzustimmung zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unterzeichnet.

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 13.11.2018 beschlossenen Bedingungen zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind somit erfüllt.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 74. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3.

Die zum Aufstellungsbeschluss erforderliche Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten liegt vor.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Die im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ausgewiesene Grünfläche (Schutzstreifen zum Säubach) mit einer Breite von ca. 10 m ist zu berücksichtigen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

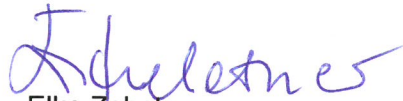
5. Beschluss:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird unter der Maßgabe zum Beschluss erhoben, dass eine Verträglichkeitsprüfung zum angrenzenden, gegenüberliegenden Gewerbe erfolgt. Hierzu ist auf Kosten des Antragstellers eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 15.07.2019



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

