



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 21.07.2020

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

- | | |
|--|------------|
| 8. Bebauungsplan „Edeka-Areal“: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB | 3/148/2020 |
|--|------------|
-

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Edeka-Areal“ wurde am 27.07.2010 durch den Stadtrat mit folgendem Beschluss angeordnet:

Der Stadtrat ordnet die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Sondergebiet „großflächige Handelsbetriebe“ gemäß § 11 BauNVO für die Grundstücke Fl. Nrn. 845/24, 845/25 und 845/32, Henlestraße 3, Grube 16, 18, 18 a, 20 und 22, unter Berücksichtigung des künftigen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) an.

Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind die Sortimente der Handelsbetriebe dahingehend zu beschränken, dass klassische Innenstadtsortimente entsprechend dem zu erstellenden städtebaulichen Entwicklungskonzept ausgeschlossen werden.

Am 25.09.2012 hat der Stadtrat beschlossen, dass im Bebauungsplan neben der Festsetzung „Sondergebiet großflächige Handelsbetriebe“ auch Grundstücksflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Am 28.06.2016 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Einbeziehung des Bebauungsplangebietes „Baumarkt Zibetholzweg“ angeordnet und beschlossen, dass das mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2015 beschlossene Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen ist.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ wurde vom 18.05.2016 bis 20.06.2016 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2016 von der Planung unterrichtet.

Am 31.01.2017 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Nachfolgend ist der Bebauungsplanentwurf dargestellt, der bereits die Ergebnisse des Billigungsbeschlusses sowie der Untersuchungen (schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung sowie Verträglichkeitsuntersuchung beinhaltet).

Kartengrundlage:
M. 1:1.000 Amtliche Katasterblätter

Überplante Fläche: ca. 6,77 ha

Maßnahme:
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

b3 ARCHITEKTEN

Im Thal 2, 82377 Penzberg
T 08656 - 932325 F 9633
kontakt@b3-architekten.eu

Vorentwurf 18.12.2015
geändert 23.12.2015
geändert 17.02.2016
geändert 04.03.2016
geändert 10.03.2016
geändert 18.03.2016
geändert 22.03.2016
geändert 27.04.2016
geändert 20.08.2016
geändert 14.09.2016
geändert 17.11.2016
geändert 22.11.2016
geändert 10.01.2017
geändert 23.01.2017



Mit Schreiben vom 28.03.2018 wurde bei der Stadt Penzberg ein neuer Planentwurf mit Reduzierung des Geltungsbereichs um die Flächen des beabsichtigten Fachmarktcenters sowie des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters eingereicht.

Kartengrundlage:
M. 1:1.000 Amtliche Katasterblätter

Überplante Fläche: ca. 4,55 ha

Maßstabverhältnis:
Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßstabgenauigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planentwurf:

IS ARCHITEKTEN

In Thal 2, 82377 Penzberg
T 06956 - 932320 F 9933
kontakt@is-architekten.eu

Vorbereitung 18.12.2015

geändert 23.12.2015

geändert 17.02.2016

geändert 04.03.2016

geändert 10.03.2016

geändert 18.03.2016

geändert 22.03.2016

geändert 27.04.2016

geändert 20.06.2016

geändert 14.08.2016

geändert 17.11.2016

geändert 22.11.2016

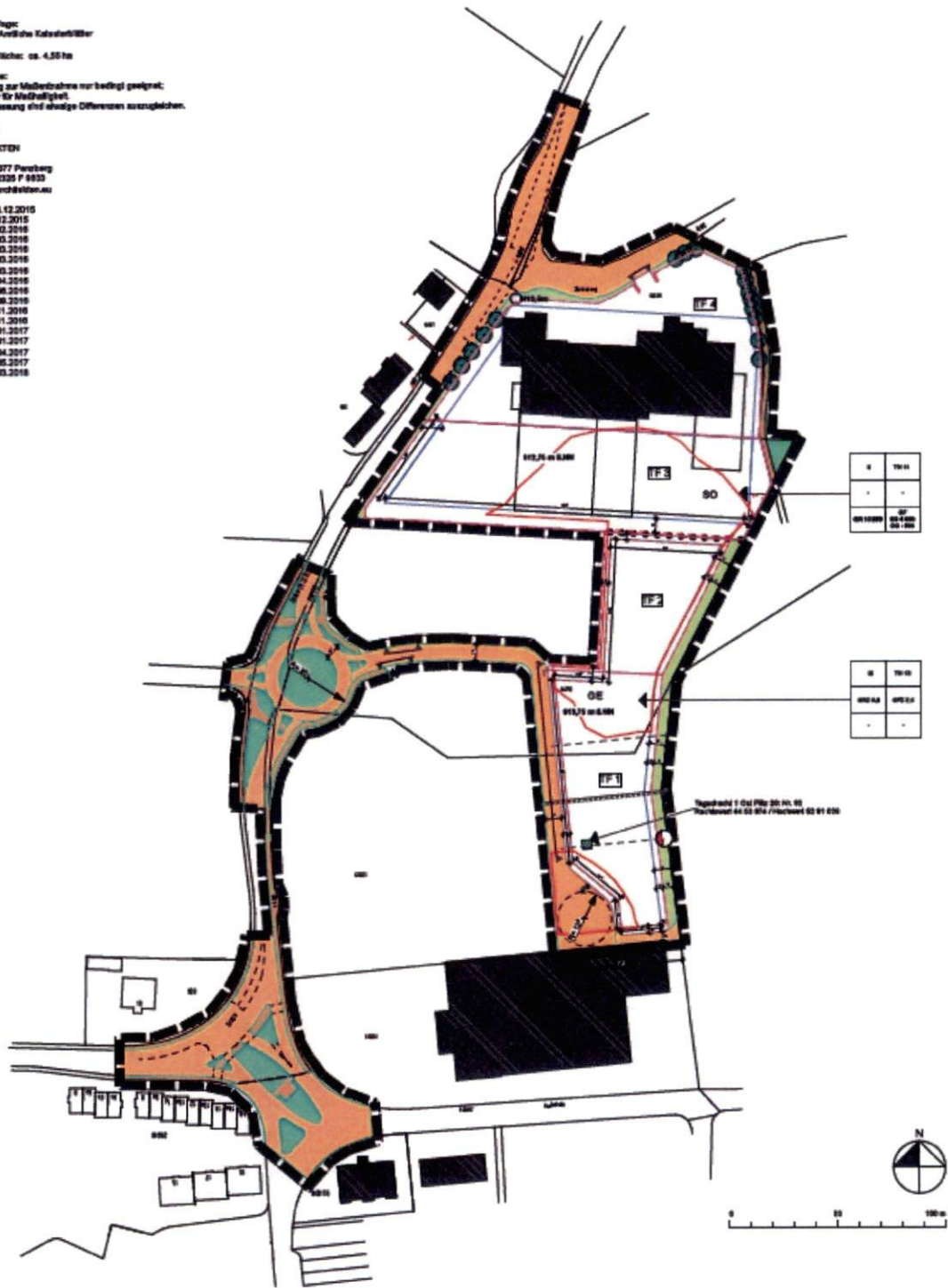
geändert 10.01.2017

geändert 23.07.2017

geändert 13.04.2017

geändert 18.05.2017

geändert 27.03.2018



Am 23.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ beibehalten wird und der Entwurf des Bebauungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass der räumliche Geltungsbereich des Sondergebiets SO3 reduziert wird und die Restfläche als Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet SO4 als Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Zwischenzeitlich hat der Hagebaumarkt auf dem bestehenden Betriebsgelände Umbau- und geringfügige Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt und mitgeteilt, dass an der ursprünglich angedachten umfangreichen Erweiterung mit Verlagerung der Parkplätze nach Süden kein Interesse mehr besteht.

Vom Projektentwickler wurde daraufhin ein neues Planungskonzept zur Nachfolgenutzung des

Edeka-Geländes erarbeitet.

Dieses Planungskonzept sieht eine Verlagerung des derzeitigen Edeka-Centers in den Norden des künftigen Plangebiets vor. Außerdem beinhaltet das Konzept den Umzug des LIDL-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² sowie die Errichtung eines Fachmarktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Im Gegenzug verzichtet die Firma Lidl auf eine Verkaufsfläche am derzeitigen Standort, so dass die derzeitige Fläche der Firma Lidl nach der Umsiedlung des Lidl-Marktes als Gewerbefläche genutzt werden kann.

Im Süden des Plangebiets, in dem sich derzeit das Edeka-Center mit vorgelagerten Parkplätzen befindet, soll Geschosswohnungsbau entstehen. Diese Nutzung würde sich im Hinblick auf den bestehenden Geschosswohnungsbau südlich der Henlestraße städtebaulich einfügen.

Da der Hagebaumarkt keine Ambitionen mehr auf Erweiterung nach Süden hat, kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flächen des Hagebaumarktes mit angrenzenden Verkehrsflächen reduziert werden.

Das neue Planungskonzept ist nachfolgend dargestellt:



Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg sieht für die Fläche im Süden des Plangebiets (bisheriges Edeka-Center) ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und im Norden eine gewerbliche Baufläche vor.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Weiterer Vortrag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „EDEKA-Areal“ mit seiner neuen Grundkonzeption hat die Bearbeitung und Beratung von drei Anträgen zum Planungsgebiet beeinflusst:

3	CSU vom 23.08.2018	Edeka Areal	Aufstellung eines Bebauungsplans als Mischgebiet	Stadtrat, zurückgestellt
4	FLP vom 17.10.2018	Edeka Gelände	Antrag auf Ratsbegehren über die weitere Entwicklung	Stadtrat, zurückgestellt
5	BfP vom 26.11.2018	Diskotheek im Gebiet „An der Berghalde“	Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen	Stadtrat, zurückgestellt

Die Diskussion um die Schaffung eines Mischgebietes am Standort wurde in Vorbereitung der aktuellen Planungskonzeption im Stadtrat diskutiert und wegen der Emissionsproblematik zwischen Wohnen und Gewerbe verworfen.

Die Beantragung eines Ratsbegehrens ist aus Sicht der Verwaltung durch den Projekt-Neustart nicht mehr gegeben.

Die Schaffung von Flächen für eine Diskothek im Projektgebiet des EDEKA-Areals wurde von der Verwaltung an den Projektträger weitergegeben. Dieser hat in seinen Präsentationen vor dem Stadtrat im Juni diese Option verneint und die Gründe dem Gremium vorgetragen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die drei genannten Anträge daher geschäftsordnungsmäßig behandelt worden.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a)

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ mit Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereichs um das Grundstück Flurnummer 645/48 (Hagebaumarkt) sowie die angrenzenden Verkehrsflächen nördlich, westlich und östlich des Hagebaumarktes.

Als Nutzung für den Bebauungsplan ist im Norden des Plangebiets „großflächiger Einzelhandel“ und im Süden ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

b)

3	CSU vom 23.08.2018	Edeka Areal	Aufstellung eines Bebauungsplans als Mischgebiet	Stadtrat, zurückgestellt
4	FLP vom 17.10.2018	Edeka Gelände	Antrag auf Ratsbegehren über die weitere Entwicklung	Stadtrat, zurückgestellt
5	BfP vom 26.11.2018	Diskotheek im Gebiet „An der Berghalde“	Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen	Stadtrat, zurückgestellt

Die drei oben genannten Anträge zum Planungsgebiet „EDEKA-Areal“ sind geschäftsordnungsmäßig behandelt worden und durch die neue Planungsgrundlage überholt.

4. Beschluss:

a)

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ mit Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereichs um das Grundstück Flurnummer 645/48 (Hagebaumarkt) sowie die angrenzenden Verkehrsflächen nördlich, westlich und östlich des Hagebaumarktes.

Als Nutzung für den Bebauungsplan ist im Norden des Plangebiets „großflächiger Einzelhandel“ und im Süden ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

b)

3	CSU vom 23.08.2018	Edeka Areal	Aufstellung eines Bebauungsplans als Mischgebiet	Stadtrat, zurückgestellt
4	FLP vom 17.10.2018	Edeka Gelände	Antrag auf Ratsbegehren über die weitere Entwicklung	Stadtrat, zurückgestellt
5	BfP vom 26.11.2018	Diskotheek im Gebiet „An der Berghalde“	Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen	Stadtrat, zurückgestellt

Die drei oben genannten Anträge zum Planungsgebiet „EDEKA-Areal“ sind geschäftsordnungsmäßig behandelt worden und durch die neue Planungsgrundlage überholt.

Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 22.07.2020


Stefan Korpan
Erster Bürgermeister