



---

## Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.02.2021

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

---

### 4. Bebauungsplan „Edeka-Areal“: Beratung über die Grundzüge der Planung

3/034/2021

#### 1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 21.07.2020 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 beschlossen.

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.

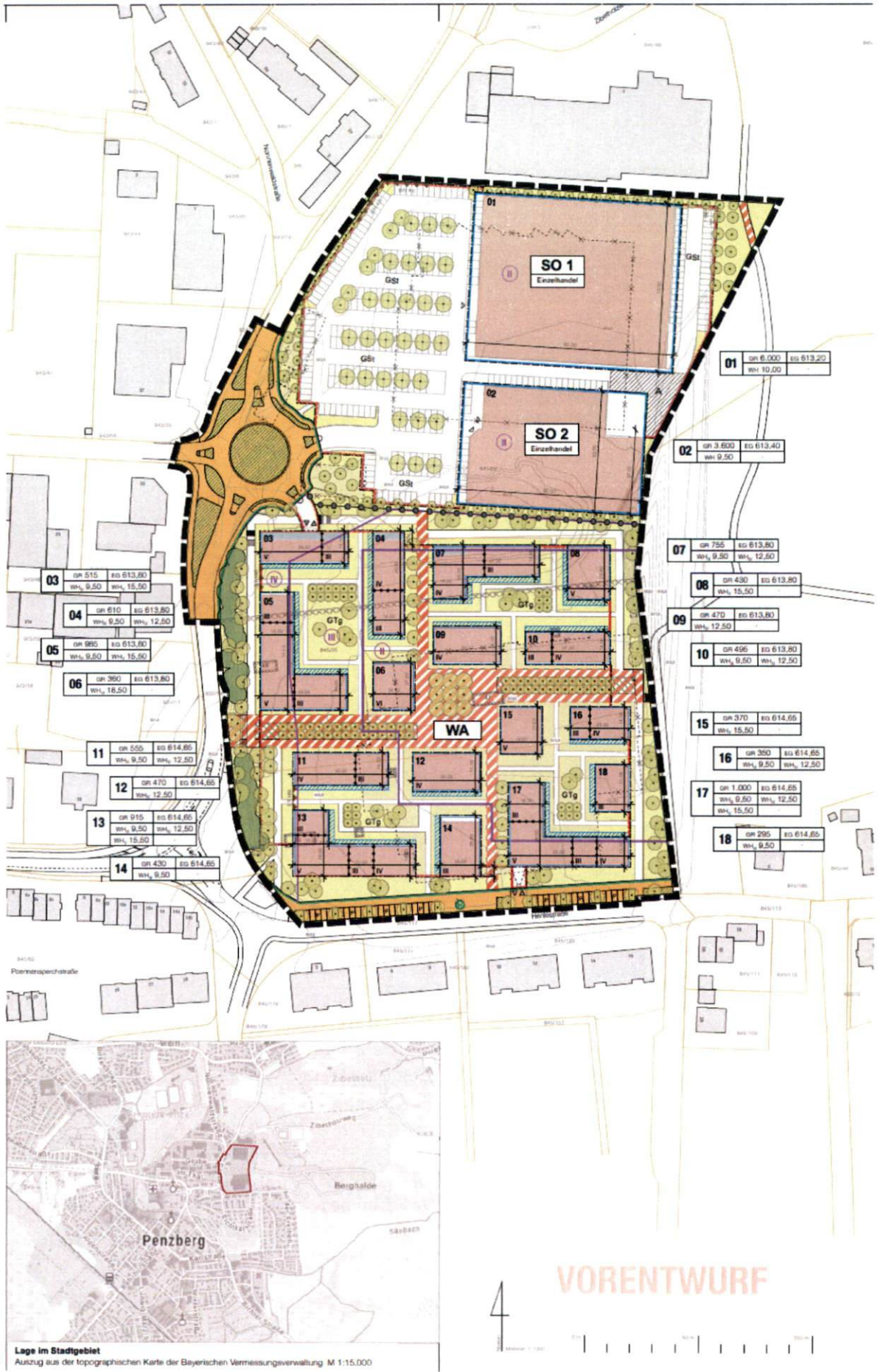
Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro und Stadtplanungsbüro von Angerer, München, beauftragt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ liegen folgende Untersuchungen bzw. Gutachten vor.


- CIMA: Prüfung der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens vom 07.10.2020
- CIMA: Prüfung eines möglichen Agglomerationstatbestands für das Planvorhaben vom 03.04.2020
- Gevas: Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2020
- Taberg Ingenieure: Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse vom 17.12.2020
- C. Hentschel Consult Ing. GmbH: Schalltechnische Untersuchung vom Januar 2021
- Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner: Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.09.2020
- Dr. Gohle: Aktualisierung der Potenzialabschätzung der Fledermäuse

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ des Architekturbüros von Angerer vom 02.02.2021 ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:








## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN




### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" mit Bereichsbezeichnung (z.B. Teilbereich 1)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Nutzungsschablone mit Nummerierung der überbaubaren Fläche
- 2.2  max. zulässige Grundfläche pro überbaubarer Fläche (in Quadratmeter; z.B. 515 m<sup>2</sup>)
- 2.3  max. zulässige Höhe Erdgeschoss als Bezugspunkt über NN für die festgesetzte Wandhöhe (in Meter, z.B. 613.80 m ü.NN)
- 2.4  max. zulässige Wandhöhe in Bezug auf die Erdgeschosshöhe (in Meter, z.B. 9.50 m)
- 2.5  Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse)

### 3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Fläche zur Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Flächen

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungsslinie
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 4.3  Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

- 4.4  öffentliche Stellplätze


- 4.5  Bereich für Anlieferung

### 5. Grünordnung

- 5.1  Einzelbaum, neu zu pflanzen

- 5.2  Gehölzbestand, zu erhalten

### 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

- 6.3  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

- 6.4  Maßangabe in Meter (z.B. 13,00 m)

- 6.5  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen

- 6.6  Gemeinschaftsstellplätze

- 6.7  Gemeinschaftstiefgarage

- 6.8  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

- 6.9  Rampe Tiefgarage

## Festsetzungen durch Text:

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.
- 1.2 Im WA können auch Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen werden.
- 1.3 In den beiden Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

#### SO 1:

- Lebensmittel bis maximal 3.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränkemarkt bis maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

#### SO 2:

- Lebensmittel bis maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- nicht zentrenrelevante Sortimente nach der Penzberger Liste bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Als zulässige Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsflächen, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, etc.). Zu der Verkaufsfläche zählen auf Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. Erschließungsebenen (z.B. innerhalb einer Mall) sind, sofern sie nicht ständig dem Verkauf von Waren dienen, keine Verkaufsflächen.

- 1.4 In den beiden Sondergebieten sind ferner folgende Nutzungen zulässig:
- nichtstörende Gewerbebetriebe aller Art
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Das Bebauungsplangebiet ist unterteilt in einen nördlichen Planbereich sowie einen südlichen Planbereich. Der nördliche Planbereich ist als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Der südliche Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung des

nördlichen Planbereichs erfolgt über eine neue Kreisverkehrsanlage. Die Erschließung des südlichen Planbereichs erfolgt im Norden über die neue Kreisverkehrsanlage sowie im Süden über die Henlestraße. Für den nördlichen Planbereich (Einzelhandel) sind vor der Ladenfläche oberirdische Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfs vorgesehen. Für den südlichen Planbereich ist die Unterbringung des für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplatzbedarfs in einer Tiefgarage geplant. Entlang der Henlestraße sind öffentliche 35 Stellplätze als Senkrechtparkfläche geplant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im nördlichen Planbereich durch Baugrenzen und im südlichen Planbereich durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
- die in der Planzeichnung festgelegte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe

Für den nördlichen Planbereich (Einzelhandel) sind großflächige Gebäude mit einer Wandhöhe von 10,0 m (Sondergebiet 1) und 9,50 m (Sondergebiet 2) vorgesehen.

Für den südlichen Planbereich sind Wohngebäude mit drei bis sechs Vollgeschossen entsprechend der Planzeichnung vorgesehen

Bezüglich der Stellplätze ist unter Ziffer 7.3 des Abschnittes C (Festsetzungen durch Text) geregelt, dass für den Nachweis der Anzahl der Stellplätze die zum Satzungsbeschluss gültige städtische Stellplatzsatzung gilt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Architekturbüro wurde ein umfangreicher Vorentwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ erstellt.

Bezüglich der für die Sondergebiete vorgesehenen oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze wird bemerkt, dass diese nach der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, die der Stadtrat am 26.01.2021 beschlossen hat und die am 11.02.2021 nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft treten wird, nicht mehr zulässig sind.

Die neue Stellplatzsatzung regelt unter § 3 Abs. 2 Sätze 3 und 4 sowie § 6 Abs. 3, dass bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge die Stellplätze mit Ausnahme der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen in einer Tiefgarage, einem Parkhaus oder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren sind.

In § 1 der neuen Stellplatzsatzung ist geregelt, dass die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Penzberg gilt, es sei denn, dass in verbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen besonderen Satzungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Durch die in § 1 genannte Regelung hat die Stadt Penzberg die Möglichkeit, im Bebauungsplan eine abweichende Regelung bezüglich der Möglichkeit zur Errichtung der oberirdischen Stellplatzanlagen.

Da es sich bei den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht um die Neuerrichtung von zusätzlichen Einzelhandelsläden handelt, sondern um die Verlagerung von bestehenden Lebensmitteläden (Edeka-Center und Lidl) und der Stellplatzbedarf für diese Läden im derzeitigen Bestand ebenfalls durch oberirdische Stellplatzanlagen gedeckt wird, würde diese abweichende Regelung bei Betrachtung des Einzelfalls auch keinen Bezugsfall gegen die neue Satzungsregelung darstellen.

Insbesondere durch die Verlagerung des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes nach Norden im Anschluss an den Baumarkt, ergibt sich erst die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Wohngebiets, das zur Deckung des Wohnraumbedarfs benötigt wird. Auch verbessert sich durch die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes die bestehende Lärmschutzproblematik zum bestehenden Wohngebiet südlich der Henlestraße mit

angrenzendem Bereich im Hinblick auf die Belieferung des Lebensmittelmarktes.

Sofern bezüglich der oberirdischen Stellplatzanlagen im Bebauungsplan eine abweichende Regelung festgesetzt wird, ist eine Überprüfung der Bepflanzung der Stellplätze anhand der Neuregelung des § 6 Abs. 7 der neuen Stellplatzsatzung bezüglich der Bepflanzung von Stellplatzanlagen.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zum vorliegenden Planentwurf die Zustimmung einschließlich einer abweichenden Regelung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg bezüglich der Errichtung von oberirdischen Stellplatzanlagen für die Sondergebiete SO1 und SO2 mit mehr als 20 Stellplätzen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist bezüglich der abweichenden Regelung von der Stellplatzsatzung anzupassen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg nach Anpassung der Planunterlagen bezüglich der abweichenden Regelung von der Stellplatzsatzung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

## **3. Sitzungsverlauf:**

Da durch die hohe Anzahl der geplanten Wohnungen ein erhöhter Bedarf der sozialen Infrastruktur für Kinder entsteht, wurde vom Gremium im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplangebietes die Frage aufgeworfen, ob dieser Bedarf an Kindertagesstätten im Baugebiet gedeckt werden kann.

Der Projektträger sicherte die Möglichkeit zur Errichtung von Kindertagesstätten zu, sofern ihm durch die Stadt Penzberg die Bedarfsermittlung an Kindertagesstätten zugeht.

## **4. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird mit folgenden Ergänzungen zum Beschluss erhoben:

Unter C Festsetzungen durch Text ist die Ziffer 1.4 (In den beiden Sondergebieten sind ferner folgende Nutzungen zulässig: nichtstörende Gewerbebetriebe aller Art und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zu streichen.

Die Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet wird in transparenter Ausführung festgesetzt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte einzuleiten, damit eine Bedarfsermittlung für die soziale Infrastruktur für Kindereinrichtungen (insbesondere Kindertagesstätten) ermittelt werden kann.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 24.02.2021



Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister