



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 15.05.2018

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

6.	71. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“: Beratung über den Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung für die Grundstücke Fl. Nrn. 904 und 905 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 26 und Bahnhofstraße 31	3/122/2018
-----------	--	-------------------

1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 17.04.2018:

Die Grundstücke Flurnummern 904 und 905 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 26 und Bahnhofstraße 31, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg und sind seit Inkrafttreten der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes für das Volksbankquartier am 10.05.2003 als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,6 festgesetzt.

Die Grundstückseigentümerin VR-Bank Werdenfels eG, Bahnhofstraße 43, 82467 Garmisch-Partenkirchen plant, die Grundstücke Fl. Nrn. 904 TF und 905, Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 31, 82377 Penzberg mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen.

Bestand:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 904 TF und 905 Gemarkung Penzberg befinden sich

- ein 2 ½ geschossiges Gebäude, das von der VR-Bank als Bürogebäude genutzt wird,
- ein Garagenhof mit aneinandergereihten Fertigteilgaragen für die Mitarbeiter der Bank,
- eine Stellplatzanlage für die Kunden der Bank.

Geplanter Neubau auf dem Grundstück:

Die Bauherrin VR-Bank Werdenfels eG plant, das vorhandene 2 ½ geschossige Gebäude und die Fertigteilgaragen auf den Grundstücken rückzubauen und auf der frei gewordenen Fläche ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten.



Entwurfsskizze Ansicht von der Bahnhofstraße

Die Erdgeschosszone des Neubaus soll einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen und sich mit Schaufenstern zur Bahnhofstraße hin öffnen.

Die Obergeschossbereiche sollen ausschließlich dem Wohnen dienen. Es sind etwa 20 barrierefrei angeschlossene Wohneinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen.

Die Wohnungen sollen im Eigentum der VR-Bank Werdenfels verbleiben und frei vermietet werden.

Erker an der Bahnhofstraße sollen das Gebäude rhythmisieren und die Wohnnutzung in den Obergeschossen nach außen hin kenntlich machen. Ein zurückgesetztes Dachgeschoss soll einen Übergang zwischen dem hohen Bankgebäude an der Ecke Bahnhofstraße/Karlstraße und dem hohen Neubaugebäude an der Sigmundstraße schaffen.

Der ruhende Verkehr soll im rückwärtigen Hof und in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zum Hof und zur Tiefgarage soll von der Bahnhofstraße her geschehen, am nordöstlichen Grundstücksende, und damit möglichst weit von der Hauptkreuzung entfernt.

Inhalt der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“:

- Zulässigkeit der Wohnnutzung ab dem 1.OG, im Kerngebiet
- Zulässigkeit eines 5. Vollgeschosses als Staffelgeschoss, mit Anpassung der Dachausbildung und der Dichteparameter im Geltungsbereich der Änderung
- Zulässigkeit der Überschreitung der südöstlichen Baugrenze für die Errichtung von Erkern, auf gesamt max. 15 - 20 % der zugehörigen Fassadenlänge
- Entfall der Festsetzung Durchwegung im Hofbereich
- Neuordnung von Grünflächen und Vegetation im Hofbereich



Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

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

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.

Nach einer Berechnung des Planungsbüros wurde für den Geltungsbereich der Änderung eine Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 63,04 m² ermittelt. Diese Geschossflächenmehrung fällt gemäß Ziffer 6 der SoBoN unter den Grenzwert von 500 m² Geschossflächenmehrung, so

dass die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für diese Bebauungsplanänderung nicht anwendbar ist.

2. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 17.04.2018:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die 71. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 904 und 905 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 26 und Bahnhofstraße 31, anzuordnen.

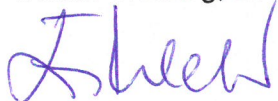
3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat ordnet die 71. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 904 und 905 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 26 und Bahnhofstraße 31, an.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 28.06.2018



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin