

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum 17.03.2020	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schlossfeldweg 1: Aufstellungsbeschluss			
Anlagen: Variante 1 Variante 2 Variante 3			

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schlossfeldweg 1, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück (rot umrandet) mit angrenzendem Bereich dargestellt:



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Schlossfeldweg 1 u. a. folgende Festsetzungen vor.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GFZ, max. 0,40
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von ca. 21 m und einer Breite von ca. 13 m.
- Flächen für Garagen im nordwestlichen Grundstücksbereich

Mit Schreiben vom 12.12.2019 wird die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ mit folgender Begründung beantragt:

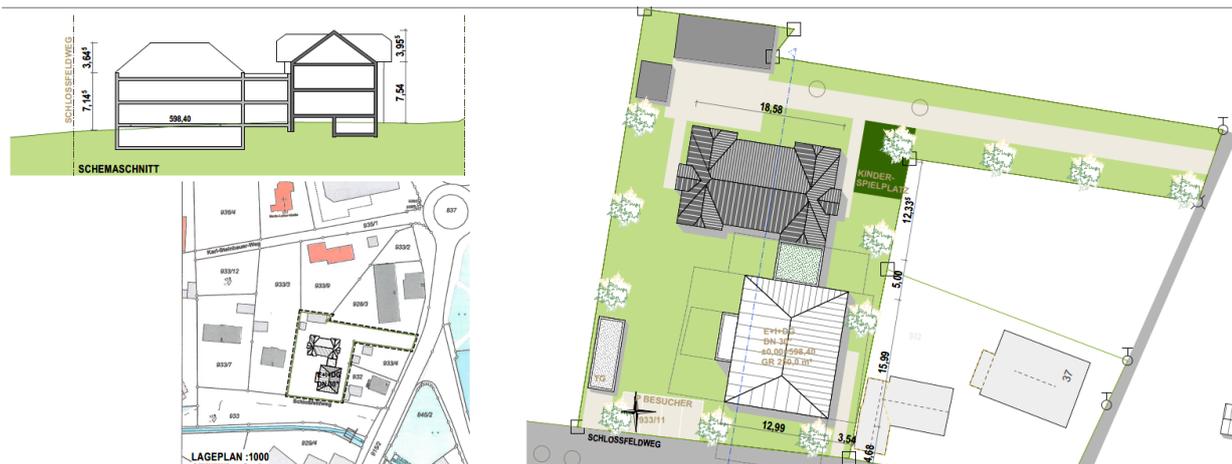
Das bestehende Wohngebäude wird aufgrund seines Sanierungsbedarfs derzeit nur noch teilgenutzt.

Um mehr nutzbaren Wohnraum, gerade im innerstädtischen Bereich, zu schaffen, ist geplant, das Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen bzw. den Bestand zu sanieren und einen neuen Baukörper zu addieren. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Nachfolgend werden drei Varianten für die Bebauung des Grundstücks vorgestellt:

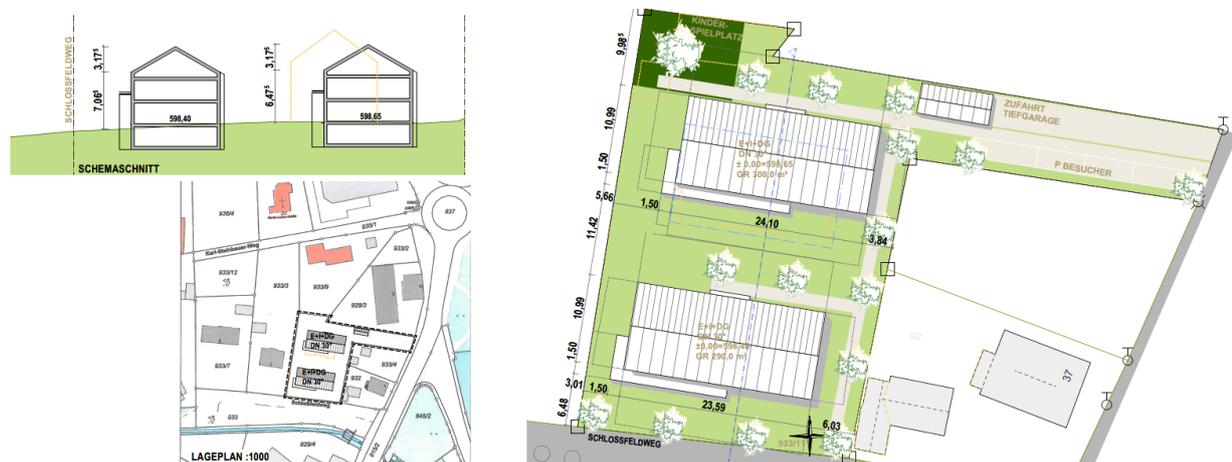
Variante 1:

Die Variante 1 sieht die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Gebäudes mit nutzbarem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 250 m² im Süden des Grundstücks mit zweigeschossigem Verbindungsbau vor.



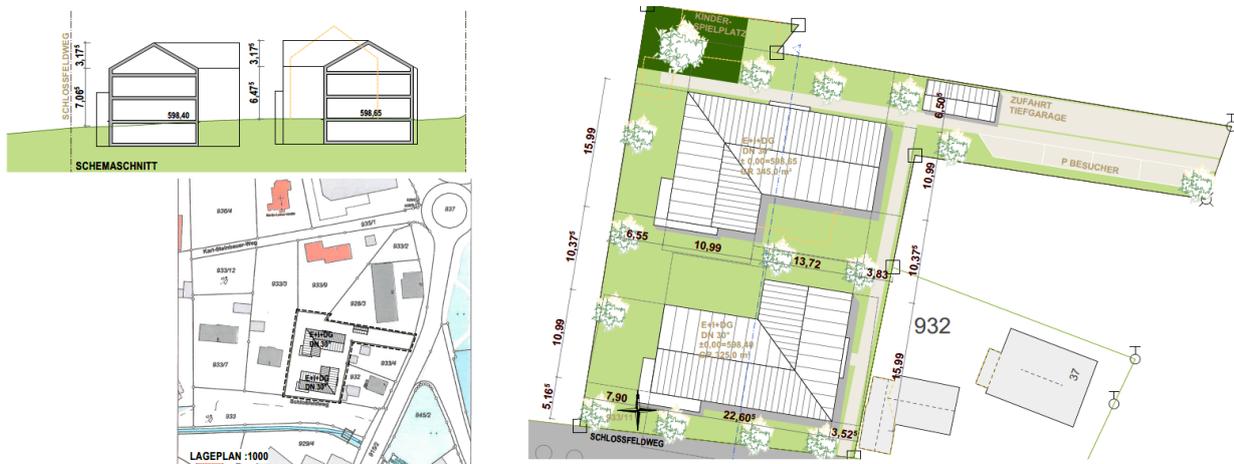
Variante 2:

Die Variante 2 sieht den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung von zwei neuen zweigeschossigen Satteldachgebäuden mit nutzbarem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 300 m² sowie 290 m² und Firstrichtung parallel zum Schlossfeldweg vor.



Variante 3:

Die Variante 3 sieht den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung von zwei neuen zweigeschossigen L-förmigen Gebäuden mit nutzbarem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 345 m² sowie 325 m² vor.

Beurteilung der beantragten Bebauungsplanänderung durch die Verwaltung:

Zur Versorgung des benötigten Wohnraumbedarfs, der vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Verdichtung) erfolgen soll, ist die beantragte Entwicklungsmaßnahme städtebaulich sinnvoll.

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.

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 933/11 der Gemarkung Penzberg festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 beträgt die Geschossflächenmehrung

- 102 m² bei einer Geschossflächenzahl von 0,45 für die Variante 1
- 336 m² bei einer Geschossflächenzahl von 0,56 für die Variante 2
- 496 m² bei einer Geschossflächenzahl von 0,635 für die Variante 3

Variante 1 und 2 führen bei einer Festsetzung der Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 zu keiner Geschossflächenmehrung, die unter die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) fällt.

Die Geschossflächenmehrung von Variante 3 könnte unter die Regelung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) fallen, da bereits ab einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,64 die Bagatellgrenze von 500 m² Geschossflächenmehrung überschritten wird.

Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

Da die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.