

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	23.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“, der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 943/47, Grube 51 (ehemals LIDL): Aufstellungsbeschluss

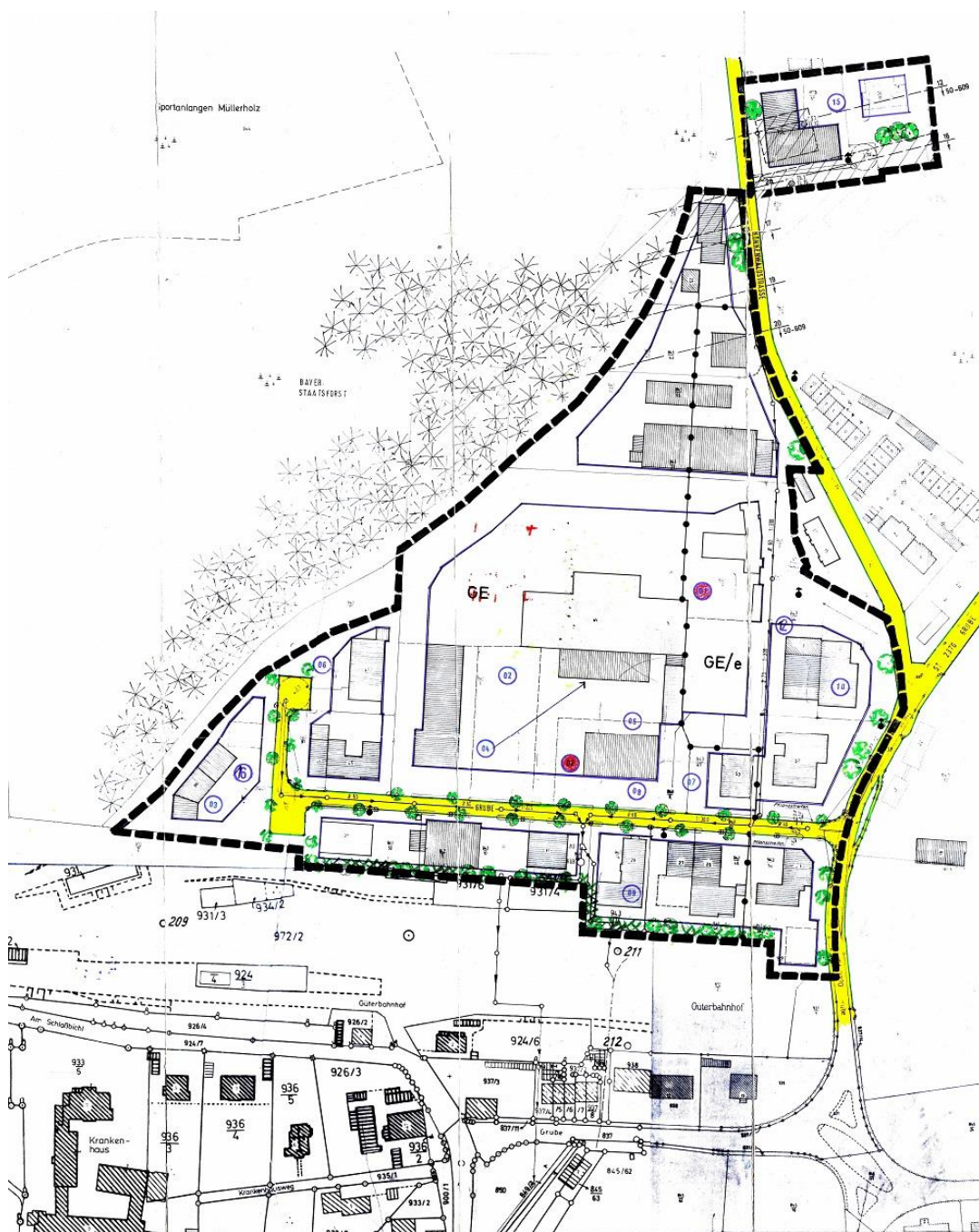
Anlagen:

Begründung für den Aufstellungsbeschluss
Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan Gewerbegebiet auf der Grube
A11 - Begründung zum BP Gewerbegebiet Auf der Grube
A11 - Auf der Grube 2te förmliche Änderung

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg ist am 07.11.1989 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ ist nachfolgend dargestellt:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) zugelassen werden.

Für das Grundstück Flurnummer 943/47 der Gemarkung Penzberg, Grube 51, wurde eine Bebauungsplanänderung mit Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Diese Bebauungsplanänderung ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.07.2002 in Kraft getreten.



Diese Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe diene der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters „LIDL“.

Der Bebauungsplan „Edeka Areal“ ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.03.2022 in Kraft getreten.

Dieser Bebauungsplan setzt eine Sondergebietsfläche SO 2 mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² für Lebensmittel und 800 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente nach der Penzberger Liste fest und dient der Verlagerung mit Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.500 m² des Lebensmitteldiscounters „LIDL“.

In der Prüfung der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens am Standort Edeka-Areal durch die CIMA Beratung und Management GmbH, München vom 07.10.2020 wurde als zusätzliche Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter „LIDL“ lediglich eine Fläche von 500 m² mit dem Hinweis angesetzt, dass das Baurecht für Einzelhandel am Altstandort der Firma „LIDL“ ausgeschlossen wird.

Diesbezüglich ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Die Grundsätze des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) (Prüfung der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung) werden erfüllt.

Als städtebaulich vertretbare Nutzung der bisherigen Einzelhandelsfläche des Lebensmitteldiscounters „LIDL“ kommt die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung in Betracht. Dies entspricht auch der ursprünglich festgesetzten Nutzung der Grundstücksfläche sowie der als Gewerbegebiet festgesetzten Umgebungsbebauung.

Der neue Grundstückseigentümer der ehemaligen LIDL-Fläche beabsichtigt ebenfalls eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks zur Endmontage von vorgefertigten Einzelteilen mit Lager- und Büroanteil, wobei vorgesehen ist, die Bausubstanz des ehemaligen Supermarktes mit kleinen baulichen Änderungen sowie den Parkplatz zu erhalten.

Der **Geltungsbereich** umfasst das Flurstück Nr. 943/47 der Gemarkung Penzberg und ist der Plangrundlage zu entnehmen.



Erschließungssituation:

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da bei der Produktion keine immissionsrelevanten Produktionsschritte und -abfälle entstehen, ebenso keine Erschütterungen oder Strahlen.

Die Betriebszeiten sollen werktags von 06:00 bis 22:00 Uhr sein.

Standortalternativen

Aufgrund des direkten räumlichen Funktionszusammenhangs mit dem bestehenden Standort erscheinen Standortalternativen wenig sinnvoll. Darüber hinaus kann durch die Änderung der Fläche als Gewerbegebiet die nach dem Umzug des Supermarktes ungenutzte Bausubstanz wieder aktiviert werden ohne dass weitere Flächen oder Ressourcen in Anspruch genommen werden.

Auswirkungen auf den Verkehr:

Für die neue Produktionsstätte wird mit einer Mitarbeiterzahl von 15 gerechnet, so dass von keiner nennenswerten Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen ist.

Verfahren nach § 13a BauGB

Da die Bebauungsplanänderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Ein Verfahren nach § 13a BauGB erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, sondern erlaubt es, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

