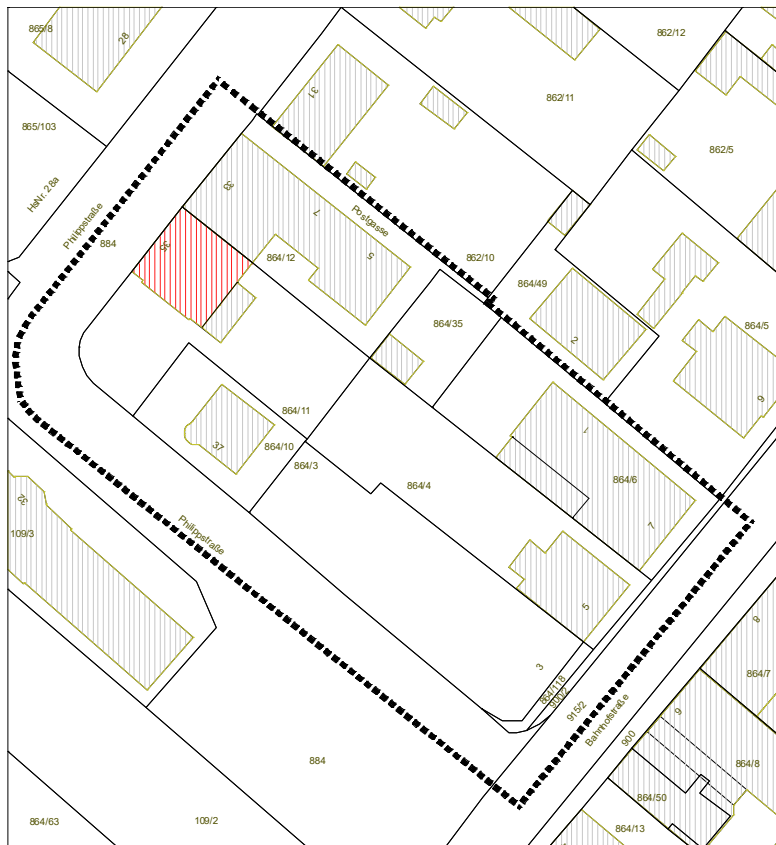


Bebauungsplan „Innenstadt VI“ der Stadt Penzberg



Planung:

Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg,

23.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Planung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

6. Werbeanlagen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 864/3, 864/4, 864/6, 864/10, 864/11, 864/12, 864/35, 864/118 und 884TF, 900/2TF, 915/2TF, Gemarkung Penzberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Altstadtsanierung**“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 und ersetzt diesen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Innenstadt VI.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestand:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist der Bereich – mit Ausnahme des Denkmals - als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Planung

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen aus dem § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplanverfahren soll - zur Verwirklichung weiterer Wohnbauflächen im Innenstadtgebiet - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Planungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Penzberg, an der Bahnhofstraße im Südosten, der Philipstraße im Südwesten und Nordwesten sowie der Postgasse im Nordosten.

Der Planungsbereich liegt gegenüber dem Bahnhof und dem Busbahnhof und ist größtenteils bebaut.

Das Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/3 wurde bereits vor vielen Jahren abgebrochen; die Fläche steht seitdem leer bzw. wird nachrangig als ungeordnete Stellplatzanlage genutzt und ist über die Zeit teilweise zu einem unansehnlichen innerstädtischen Brachgrundstück verkommen.

Im Planungsbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Die Grundstücksfläche der Planungsgrundstücke beträgt:

Fl.-Nr. 864/3	780,80 m ²
Fl.-Nr. 864/4	715,88 m ²
Fl.-Nrn. 864/6 und 864/35	843,36 m ²
Fl.-Nr. 864/10	299,58 m ²
Fl.-Nr. 864/12	619,90 m ²

Der Änderungsbereich ist topographisch leicht nach Nordwesten geneigt.

Notwendigkeit:

Grundlage für die Notwendigkeit einer Überplanung des Gebiets ist der Umstand, dass

- a) in dem undicht bebauten und teilweise als Brachland ungenutzten Bereich das Baurecht neu geordnet werden soll,
- b) mit der geplanten Verdichtung im Gebiet das städtebauliche Ziel verfolgt werden soll, über weitere Bauflächenausweisung in der Innenstadt die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen, langfristig die Attraktivität des Zentrums zu sichern bzw. zu erhöhen und den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern,
- c) mit der Erstellung eines neuen Baubauungsplans im Gebiet das Baurecht leicht verständlich geregelt werden soll (der Bestandsbebauungsplan Altstadtsanierung ist mit seinen über 80 Änderungen mittlerweile schwer zu interpretieren).

3.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist, das Baurecht im Planungsbereich neu zu ordnen und bevorzugt Flächen für dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die mit der Neuordnung und Erhöhung des Baurechts geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 20.000 m² auf.

Die Änderung des Bebauungsplans wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Darauf wird in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentlich zugängliche Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) sind auf dem Grundstück öffentlich zugänglich Stellplätze vorgesehen.

Nicht auf dem Grundstück realisierbare Stellplätze sind in Abstimmung mit der Stadt Penzberg an anderer geeigneter Stelle zu errichten.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) sind Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage oder Garage vorgesehen.

Nicht auf dem Grundstück realisierbare Stellplätze sind in Abstimmung mit der Stadt Penzberg an anderer geeigneter Stelle zu errichten.

3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Gebäudehöhenlage orientiert sich an der Höhe der anschließenden Straßen und ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind situativ im Bebauungsplan festgesetzt.

Es gelten die Abstandsregeln der BayBO.

Abstandsflächen – gesonderte Regelung für Fl.-Nr. 864/12: Mit der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und Baulinien und mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Oberkante des EG-Fußbodens ist eine spezielle Abstandsvermessung im BPlan getroffen worden, die eine Verpflichtung zur Anwendung der Abstandsregeln des Art. 6 BayBO für diese Grundstück nicht notwendig macht. Eine Anwendung der Abstandsregeln der BayBO ist daher für Fl.-Nr. 864/12 nicht festgesetzt.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Im Planungsbereich wird das Dach situativ als Flachdach oder als Satteldach mit vorgeschriebener Dachneigung festgesetzt.

Im Planungsbereich werden Flachdächer von Zwischen- oder Staffelgeschossen situativ als Dachterrassen festgesetzt – um den Wohnungen ein hochwertiges Wohnumfeld zu bieten.

Im Planungsbereich werden Flachdächer situativ als nicht begehbare Flächen festgesetzt; dies geschieht ausnahmslos, wenn es sich nicht um Flächen von Gebäuderücksprüngen sondern um das oberste Dach handelt.

Nicht genutzte Flachdächer sind aus stadökologischen Gründen zu begrünen.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Erschließung auf die vor wenigen Jahren fertiggestellte Neugestaltung der Penzberger Innenstadt reagieren kann – insbesondere im Bereich des Busparkplatzes.

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Gebäudeplanung auf die angrenzenden Bestandsbaukörper reagieren kann.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Bahnhofstraßenseite:

Die Baukörper sollen auf der Bahnhofstraßenseite den Bestand weiterentwickeln.

Die Erdgeschosszone soll mit den Fassadenmöglichkeiten von Einrichtung eines Einzelhandels oder einer anderen gewerblichen Nutzung ausgestattet werden.

Philippstraßenseite

Die Baukörper sollen auf der Philippstraßenseite eine vertikale Dreigliederung aufweisen:

- a) Die Erdgeschosszone mit den Fassadenmöglichkeiten von Einrichtung eines Einzelhandels oder einer anderen gewerblichen Nutzung.
- b) Die vorspringende Obergeschosszone (1. und 2. Obergeschoss), mit der ostentativ als schallabwehrendes Bauteil ausgebildeten Wintergartenzone.
- c) Die rückspringende Dachgeschosszone.

Für die Erdgeschosszone werden auf der Straßenseite große verglaste Flächen vorgeschlagen.

Für die vorgehängte Obergeschosszone wird eine Materialität vorgeschlagen, die den Charakter des leichten, nicht dem thermischen Hülle zugeschlagenen Vorbaus unterstützt.

Für die Dachgeschosszone wird auf allen Seiten eine Materialität vorgeschlagen, die den Charakter des leichten Dachaufbaus unterstützt.

Postgassenseite:

Die Baukörper sollen auf der Postgassenseite den Bestand weiterentwickeln.

Die Erdgeschosszone dient zum Teil als Anschluss einer erdgeschossigen Parkierung, die heute schon besteht. Hier soll bei einer Überbauung der Parkierungsbereich zur Postgasse

hin – bis auf den Zufahrtsbereich - teiltransparent bzw. diaphan geschlossen werden, so dass die Parkieranlage in den Hintergrund rückt.

Im Dachgeschoss sind Dacheinschnitte zulässig, um den Nutzern eine ähnlich hohe Freiflächenqualität zu bieten, wie sie auch die südlich gelegenen Baukörper bekommen.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Eine grundsätzliche Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Planung nicht notwendig.

Die im angrenzenden Biergarten bestehenden Linden wurden hinsichtlich ihres Zustands und Ihrer Vitalität von der Baumkontrolleurin der Stadt Penzberg, Frau Anita Suttner, überprüft (s. anl. Gutachten vom 09.11.2018); ihr Schutz wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird zur Erzielung der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Fläche von MI (Mischgebiet) auf MK (Kerngebiet) geändert und i.d.R. mit der Möglichkeit versehen, in den Geschossen über dem Erdgeschoss eine Wohnnutzung zu etablieren.

5.2 Maß der Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl):

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ ist lt. § 17(1) BauNVO GRZ 1,0.

Die GRZ war im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die GRZ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Obergrenze der BauNVO GRZ 1,0 festgesetzt.

GRZ(Geschossflächenzahl):

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ ist lt. § 17(1) BauNVO GFZ 3,0.

Die Geschossflächenzahl GFZ wird im Geltungsbereich der Bebauungsplans auf GFZ 2,90 festgesetzt.

6. Werbeanlagen

Es gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung des Planungsbereichs erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten

befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.2 Ehemaliger Bergbau

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE soll im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bzgl. der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt BYAK – Stadtplaner BYAK

Anlage(n):

Baumgutachten vom 09.11.2018, Fr. Anita Suttner, Stadt Penzberg