

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan "Edeka-Areal" der Stadt Penzberg: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Behördenbeteiligung

Anlagen:

bedingtes Baurecht PDF Version
 Memorandum wg. bedingtem Baurecht
 Stellungnahmen der Behörden
 Einwendungen Öffentlichkeit
 Anregungen Küblböck
 Anlage zu den Anregungen Küblböck
 1. Lageplan FW Aufstellflächen
 2. Höhenplan Henlestrasse
 3. Schallgutachten BA
 4. Stellungnahme Gevas
 5. Detailplan Dach Gebäude 06
 5. Detailplan Dach Gebäude 07
 6. Entwurf Kita
 BP Edeka Areal_A_Planzeichnung mit Textteil
 BP Edeka Areal_B_Begründung
 BP Edeka Areal_C_Fachgutachten
 BP Edeka Areal_C1_CIMA_Verträglichkeit
 BP Edeka Areal_C2_CIMA_Agglomerationstatbestand
 BP Edeka Areal_C3_Berggutachten
 BP Edeka Areal_C4_Verkehrsgutachten
 BP Edeka Areal_C5_Schalltechnische Untersuchung
 BP Edeka Areal_C6_UVP-Vorprüfung
 BP Edeka Areal_C7_Untersuchung Zauneidechse
 BP Edeka Areal_C8_Potenzialabschätzung Fledermause
 BP Edeka Areal_C9_Stellungnahme Brandschutzplaner
 BP Edeka Areal_C10_IHM_Baugrundgutachten
 BP Edeka Areal_C11_IMH_Altlastengutachten
 BP Edeka Areal_C12_Stellungnahme LRA zum Altlastengutachten
 BP Edeka Areal_C13_Entwässerungskonzept
 BP Edeka Areal_C13_Erläuterung Entwässerungskonzept
 Billigungsbeschluss vom 27.07.2021

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Als Nutzung für den Bebauungsplan ist im Norden des Plangebiets „großflächiger Einzelhandel“ und im Süden ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Penzberg.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 statt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 statt.

Der Stadtrat hat am 27.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ gebilligt und den Beschluss gefasst, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf erneut auszulegen ist.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 08.09.2021 bis 08.10.2021 erneut am Verfahren beteiligt.

Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs „Edeka-Areal“ vom 23.02.2021, geändert am 27.07.2021 ist nachfolgend dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im

Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind:

(Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sind in dieser Beschlussvorlage als Anlage enthalten).

A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
Schreiben vom 27.09.2021

bayernets GmbH, Schreiben vom 08.09.2021

Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege,
Schreiben vom 13.09.2021

Bund Naturschutz, Schreiben vom 10.10.2021

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**Wasserwirtschaftsamt Weilheim,
Schreiben vom 06.10.2021****Beschlussempfehlung:**

Der Hinweis, dass die Stellungnahme vom 14.04.2021 dem Grunde nach aufrechterhalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich auf den Beschluss zu dieser Stellungnahme aus der Sitzung vom 27.07.2021 verwiesen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur wasserrechtlichen Erlaubnis werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird durch die Stadtwerke Penzberg durchgeführt.

Stadtwerke Penzberg, Schreiben vom 08.10.2021**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH, Schreiben vom 29.09.2021**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim, Schreiben vom 22.09.2021**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.09.2021**Beschlussempfehlung:**

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 30.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden abgewogen und bei der Planung berücksichtigt. Die Zustimmung aus dem Bereich Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 13.09.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung, dass die Planung in der Fassung vom 27.07.2021 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Oberbayern, Schreiben vom 07.10.2021

Beschlussempfehlung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Telekom, Schreiben vom 11.10.2021

Beschlussempfehlung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.10.2021

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis zur Stellungnahme vom 20.04.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus dieser Stellungnahme, z.B. zu den Transformatorenstationen wurden in der Planung berücksichtigt.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 01.10.2021

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass durch die Aufnahme eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine weiteren Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die zwischen dem Bergamt und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorgehensweise wurde als Verpflichtung des Vorhabenträgers im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau, Schreiben vom 01.10.2021

Beschlussempfehlung:

Aufgrund der nochmals vorgebrachten Einwendungen wurden im Freiflächengestaltungsplan sowohl die Aufstellflächen als auch die Schleppkurven eingetragen und der Brandschutzdienststelle nochmals zugeleitet. In diesem Freiflächengestaltungsplan (Toponauten v. 27.05.2021) sind nun die Feuerwehraufstellflächen entlang der Wege und Quartier nachgewiesen. Aus diesem Grund geht die Stadt davon aus, dass die Belange des

Brandschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt sind.

Stadt Penzberg, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 08.10.2021

im Nordteil des B-Plans sind einige Parkplatzeihen nicht konform mit der Stellplatzsatzung.

Im Südteil erschließt sich mir nicht die Notwendigkeit der Fällung und anschließender Neupflanzung von Bäumen und Hecken am gesamten östlichen Rand des B-Plans. Die zu fällenden Bäume sind in jedem Falle erhaltenswert und ich sehe keinerlei Notwendigkeit, diese zu fällen und im Anschluss wieder aufzuforsten. Dies ist komplett unnötig!

Beschlussempfehlung:

Die Abweichung von der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 23.02.2021 aufgrund der Tatsache, dass die Planung bereits lange vor Erlass der neuen Stellplatzsatzung vertraglich mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes vereinbart wurde, beschlossen.

Zu den Anregungen bezüglich der Notwendigkeit der Fällung von Bäumen und der Neupflanzung von Bäumen und Hecken ist Folgendes festzustellen:

Die Baumallee von der Henlestraße in der Zuwegung zur Halde ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen, da die meisten Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Der Bewuchs auf dem Edeka Areal an der Ostseite muss entfernt werden, da dort sämtliche Versorgungsleitungen, insbesondere Wasser und Kanal zu verlegen sind. Die Neupflanzung der Hecken an der Ostseite des Wohnareals wurde aufgrund der Forderung des Bund Naturschutzes ergänzt.

Die Bäume an der Südseite des Geländes wurden aufgrund von Einwendungen der Bevölkerung ebenfalls untersucht. Drei Bäume können aufgrund von Lage und Höhe erhalten werden. Die übrigen Bäume müssen aufgrund von Lage und Höhe entfernt und durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.

Die notwendigen Erklärungen und Unterlagen wurden dem Sachgebiet am 14.10.2021 zugeleitet. Nach telefonischer Auskunft am 21.10.2021 besteht mit der Planung Einverständnis.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Natur und Umweltschutzverwaltung, Schreiben vom 09.09.2021

Beschlussempfehlung:

Die Anregung, ein Hinweis zu den Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen aufzunehmen, wird aufgenommen. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 41.2, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 01.10.2021

1) Gewerbelärm **LRA**

a) Die im Norden des Allgemeinen Wohngebietes liegenden Baufenster müssen zum Teil mit dem Planzeichen 7.2 (Fassade mit besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz)

gekennzeichnet werden. Leider hat der Planer bei dem Baufenster 04 statt der östlichen die westliche Fassade gekennzeichnet (s. Abbildung 13 der schalltechnischen Untersuchung). Bei dem Baufenster 07 muss der östliche, dreigeschossige Bereich nicht gekennzeichnet sein, da dort die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Korrekt. Zudem wurde zwischenzeitlich die schalltechnische Untersuchung zum Bauantrag für die Vorhaben im SO erstellt. Diese zeigt auf, dass die Kennzeichnung auf die folgenden Fassaden beschränkt werden kann.

Beschlussempfehlung:

Die Kennzeichnung 7.2 wird entsprechend der obigen Abbildung korrigiert.

1) Gewerbelärm

LRA

b) In der Nr. 13.6 der Festsetzungen durch Text wurde bei der vorliegenden Fassung der Satz eingeschoben, dass aus Brandschutzgründen auch an gekennzeichneten Fassadenbereichen offenbare Fenster zulässig sind. Dem steht nach wie vor die TA Lärm entgegen. Bewohner haben einen Rechtsanspruch darauf, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nicht überschritten werden. Der Architekt/Planer/Investor muss daher architektonische Lösungen (Planung an die Gegebenheiten anpassen, indem auf den betroffenen Gebäudeseiten z. B. nur Nebenräume oder eine Laubengangerschließung angeordnet werden) finden, bei denen sowohl der Brandschutz (2. Rettungsweg) als auch der Immissionsschutz gewährleistet sind. Ansonsten kann jeder Bewohner den Richtwert einklagen (er muss sich nur auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen), was Einschränkungen der Gewerbebetriebe (Genehmigungsfähigkeit wäre nicht gegeben) und ggf. Regressforderungen an die Stadt Penzberg zur Folge hätte.

Unter 13.6 des B-Plan heißt es:

13.6 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Nordfassaden ist kein offenbares Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zulässig, **sofern dies entsprechend den Vorgaben des Brandschutzes möglich ist**. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.

In der Empfehlung des LRA heißt es:

„13.6 An den mit Planzeichen 7.2 gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u. a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) nur feststehend, d. h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, zulässig. Offenbare Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen u. ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z. B. Laubengang, eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge u. ä.) vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden. Die Wirksamkeit der jeweiligen Maßnahme ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.“

Beschlussempfehlung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Der Einschub „sofern möglich ist“ wird gestrichen, ansonsten bleibt die Festsetzung 13.6 unverändert.

1) Gewerbelärm
LRA

c) Bei den Festsetzungen durch Text bezieht sich die neue Nr. 13.9 auf die Nr. 13.6. Ohne einen entsprechenden Hinweis ist dem „normalen“ Leser des Bebauungsplanes eine Zuordnung jedoch kaum möglich.

In der Empfehlung des LRA heißt es:

Entweder ist bei der Nr. 13.9 auf die Nr. 13.6 zu verweisen oder - einfacher - der Satz bei der Nr. 13.6 anzuhängen.

Unter 13.9 des B-Plan heißt es:

13.9 Die baulich-technischen Maßnahmen sind jeweils mittels eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Dem Einwand wird entsprochen. Der Punkt 13.9 wird umfassend wie folgt geändert

13.9.1 Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 13.5 bis 13.8 der Festsetzung, der Immissionsschutzbehörde der Stadt Penzberg vorzulegen.

1) Gewerbelärm
LRA

d) Bei der Nr. 13.8 a. der Festsetzungen durch Text wurde entsprechend der Vorgaben der TA Lärm der Einschub „in der Summe aller Betriebe“ vergessen.

In der Empfehlung des LRA heißt es:

Bei der Nr. 13.8 a. sind nach den Worten „.... Nacht (22 bis 06 Uhr)“ die Worte „in der Summe aller Betriebe“ einzufügen.

Beschlussempfehlung:

Dem Einwand wird entsprochen, der Textteil wird wie empfohlen ergänzt.

2) Verkehrslärm
LRA

Bei der Festsetzung Nr. 13.2 ist der letzte Satz zu streichen.

Unter 13.2 heißt es

13.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Lückenschluss an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mindestens 9,50 m über Oberkante Gelände hohe Schallschutzwände mit einer Durchgangsdämmung $R'w \geq 28$ dB zu errichten. Diese Wände sind transparent in einer filigranen Konstruktion auszubilden. Auch hier kann durch Nachweis in einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung die Höhe reduziert oder auf die gesamte Abschirmung verzichtet werden.

Beschlussempfehlung:

Dem Einwand wird entsprochen.

2) Verkehrslärm

LRA

Die Festsetzung Nr. 13.7 ist mit einem Satz zum Freiraumschutz zu ergänzen. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „Terrassen und Balkone sind abgeschirmt im Schallschatten von Gebäuden, eigenen Gebäudeteilen (z. B. Verglasungen) bzw. sonstigen Abschirmungen zu errichten.“

In der Empfehlung des LRA heißt es Nr.13.7 wie folgt zu ändern:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Räumen (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über eine Fassade mit einer vom Straßenverkehr verursachten Immissionsbelastung kleiner gleich 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts belüftet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass

- a) der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z. B. Prallscheibe, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergarten) oder schallgedämmte Schiebeläden (ausschließlich für reine Schlafräume) errichtet werden oder
- c) das Fenster des schutzbedürftigen Raums feststehend, d. h. auch zu Putz- zwecken nicht offenbar, ausgeführt wird und der Raum mit einer schall-gedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Terrassen und Balkone sind abgeschirmt im Schallschatten von Gebäuden, eigenen Gebäudeteilen (z. B. Verglasungen) bzw. sonstigen Abschirmungen zu errichten.

Nebenträume wie z. B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.“

Unter 13.7 des B-Plan heißt es

13.7 Im Allgemeinen Wohngebiet ist planerisch dafür zu sorgen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über eine Fassade mit einer Immissionsbelastung kleiner gleich 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts belüftet werden können. Der angegebene Immissionspegel nachts gilt für Schlaf- und Kinderzimmer. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ein verglaster Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, Kastenfenster etc.) oder schallgedämmte Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen wird, oder

- c. der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum bei geschlossenem Fenster ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Nebenträume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Das LRA empfiehlt, umfassende bauliche Schallschutzmaßnahmen bereits ab einer Überschreitung des Orientierungswerts nach Bl.1 der DIN 18005 vorzusehen und dass Lüftungseinrichtungen nach Punkt c) nur zugelassen werden, wenn die Fenster feststehend

sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung einer Vielzahl von aktiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Beispielsweise eine Schallschutzwand entlang der Grube (St 2070) vor der Böschung und auf der Böschung, Carports entlang der Henlestraße, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Henlestraße sowie auf der Grube inkl. die Kombination von Maßnahmen.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass bei der gewünschten / notwendigen Wohnraumdichte für die Region mit den daraus resultierenden Wandhöhen, mit städtebaulich vertretbar hohen Schallschutzwänden die Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 nicht erreicht werden können. Die Umsetzung einer 30 km/h-Zone wird auf der südlich verlaufenden Henlestraße im Rahmen des Mobilitätskonzepts umgesetzt, reicht alleine jedoch nicht aus, um die Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 zu erreichen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Grube (St 2080) obliegt nicht der Stadt Penzberg und kann auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Ergebnisse zeigen ebenfalls auf, dass für die Besucherstellplätze an der Henlestraße die Errichtung von Carports eine deutliche Verbesserung bringt. Daher wird die Errichtung dieser Carports dringlichst empfohlen.

Mit dem Lückenschluss zur Grube zwischen Bauraum 03 und 05 sowie Bauraum 11 und 13 wird ein ruhiger Innenhof und abgeschirmte Fassaden geschaffen. Der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 kann dennoch nicht durchgängig erreicht werden.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass bei der gewünschten und notwendigen Baudichte mit vertretbaren und möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen die im Bauleitplanverfahren anzustrebenden Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 nicht erreicht werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind noch gesunde Wohnverhältnisse gewährt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines und reines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden hier angewendet und sind für den Standort angemessen.

Um sicherzustellen, dass die Wohnraumlüftung nicht als einzige Schallschutzmaßnahme die Regel wird, wird die Festsetzung c) so geändert, dass diese Maßnahmen nur zugelassen werden, wenn die Maßnahme a) oder b) technisch nicht umsetzbar ist.

Beschlussempfehlung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.
In Absatz 13.7 wird

- nach Punkt c) der Satz Terrassen und Balkone sind abgeschirmt im Schallschatten von Gebäuden, eigenen Gebäudeteilen (z. B. Verglasungen) bzw. sonstigen Abschirmungen zu errichten. ergänzt.
- Punkt c) wird wie folgt geändert: In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Abschnitt a) oder b) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB im Aufenthaltsraum nicht überschreiten.

ansonsten bleibt die Festsetzung nach Punkt 13.7 unverändert.

Die Errichtung von Carports für die Besucherstellplätze an der Henlestraße wird empfohlen.

3. Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

(Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit) sind in dieser Beschlussvorlage als Anlage enthalten).

Schreiben Nr. 1 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beschlussempfehlung:

Zu Ziffer 1:

- Die Baumallee von der Henlestraße in der Zuwegung zur Halde ist durch den B-Plan nicht betroffen, da die meisten Bäume außerhalb des B-Plans liegen.
- Der Bewuchs auf dem Edeka-Areal an der Ostseite ist zu entfernen, da dort sämtliche Versorgerleitungen insbesondere Wasserkanal zu verlegen sind. Die Neupflanzung der Hecken an der Ostseite des Wohnareals wurde aufgrund der Forderung des Bund Naturschutzes ergänzt (siehe Plan Toponauten 11.05.2021).
- Die Bäume an der Südseite des Geländes wurden aufgrund von Einwendungen der Bevölkerung ebenfalls untersucht. Drei Bäume können aufgrund von Lage und Höhe erhalten werden. Die übrigen Bäume müssen aufgrund Lage und Höhe entfernt und durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Hierzu E-Mail Toponauten vom 13.07.2021 / 22.07.2021 nebst Lageplan sowie Schnitte vom 22.07.2021.

Zu Ziffer 2:

Aufgrund der notwendigen Parkierungsanlage in Verbindung mit dem Neubau des Kreisverkehrs sowie der notwendigen Gebäudekubaturen der Einzelhandelsläden ist eine Verschiebung nach Westen nicht möglich. Der im Osten liegende Anlieferhof (situiert wegen des Schallschutzes) lässt eine Eingrünung in diesem Bereich nicht mehr zu. Östlich des Edeka-Gebäudes ist eine zweireihige Baumallee vorgesehen. Der Hundebereich ist nicht im Bebauungsplanumgriff; die bisherige Lage, teilweise auf dem Edeka-Grundstück, ist zu berichtigen.

Zu Ziffer 3:

Wegen der Höhenlage der Gebäulichkeiten zur Henlestraße wurde vom Landschaftsarchitekten Toponauten eine Vorplanung, Stand 23.09.2021 gefertigt, aus welchem eindeutig erkennbar wird, dass unter Berücksichtigung üblicher auch zur Entwässerung notwendiger Gefälle von 0,5 bis 2,5 % ein ebenerdiger Anschluss zwischen Gebäude Südseite und Nordseite der Henlestraße unproblematisch möglich ist. Die vorgebrachten Bedenken sind daher unbegründet. Der Vorentwurf Toponauten vom 23.09.2021 informativ dem Bebauungsplan beigelegt.

Zu Ziffer 4:

Nachdem in den Dachaufbauten nicht nur die Erschließung, sondern auch Nebenräume für Gartengeräte und Gartenmöbel untergebracht werden sollen, kann die Größe der Grundfläche nicht reduziert werden. Auch die festgesetzte maximale Höhe von 3,50 m ist aus bautechnischen Gründen erforderlich. Eine Änderung ist daher nicht möglich. Maisonettewohnungen, die vom letzten Geschoss auf das Dachgeschoss durchgesteckt werden könnten, wurden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Dieser wurde bei der letzten Überarbeitung durch die Anregung des Stadtbaumeisters optimiert.

Zu Ziffer 5:

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Dieser wurde bei der letzten Überarbeitung durch die Anregung des Stadtbaumeisters optimiert.

Die GFZ mit 1,15 liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO die Städte sind angehalten, zur Deckung des Wohnungsbedarfs Quartiere verdichtet zu entwickeln und auch entsprechenden EOF-Wohnraum zu berücksichtigen.

Die Unterbringung der durch den Bedarf des Quartiers ausgelösten Kitaplätze (4-gruppig) ist im Karl-Theodor-Hof möglich. Andere öffentliche Nutzungsarten sind nicht vorgesehen.

Zu Ziffer 6:

Die Errichtung der Regenrückhaltung ist nicht auf Grundstücken der Halde vorgesehen. Die Rückhaltung des Einzelhandels wird unter dem Parkplatz platziert, die Rückhaltung des Wohnquartiers in den Innenhöfen der Wohnquartiere auf der Tiefgargendecke.

Die Wassermengen sowie die Dimensionen von Kanälen werden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt und angepasst.

Zu Ziffer 7:

Das Angebot für Jugendliche soll auf der benachbarten Berghalde geändert und ergänzt werden. Hierzu liegen bereits Planentwürfe vor.

Zu Ziffer 8:

Für die Geschwindigkeitsbeschränkungen im Stadtgebiet wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Schreiben Nr. 2 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:Beschlussempfehlung:

Die Anordnung der Nutzungen ist einem geordneten Städtebau geschuldet:

- Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden in Richtung Norden zum bestehenden Hagebaumarkt platziert und über einen neuen leistungsfähigen Kreisverkehr erschlossen. Diese Verlagerung des bestehenden E-Centers sowohl mit dem Kunden- als auch vor allem mit dem Lieferverkehr an der Henlestraße bringt eine Entlastung der Lärmimmissionen für die Wohnbevölkerung an der Henlestraße.
- Die Platzierung des neuen Wohnquartiers ist die konsequente Fortsetzung des Städtebaus südlich an der Henlestraße. Die damit verbundene und entwickelte Freiraumplanung (GRZ ohne KG 0,29) schafft Lebensqualität als auch eine vernetzte Freianlagenstruktur zur Anbindung der bestehenden Infrastruktur Grube, Henlestraße, Naherholung Halde als auch zu den neuen Einzelhandelseinrichtungen.

Anregung der Küblböck, Beteiligungs-GmbH & Co. Gewerbepark Penzberg KG, Schreiben vom 04.10.2021

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen, die auf der schalltechnischen Untersuchung zum Bauantrag SO 1 und SO 2 vom September 2021 des Büros C. Hentschel basieren, werden aufgenommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt und korrigiert. Diese schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

4. Anregungen aus der Stadtratssitzung vom 27.07.2021

1. Es soll geprüft werden, ob die südliche TG-Ausfahrt mit einem Rechtsabbiegepfeil versehen werden kann.

Beschlussempfehlung:

Diese Prüfung wurde durch das Gevas Humberg & Partner mit Stellungnahme vom September 2021, die dem Bebauungsplan beigelegt wird, gutachterlich überprüft. Gemäß Empfehlung wird die Ausfahrt für beide Fahrtrichtungen freigegeben.

2. Es zeigt sich, dass die Höhenlage des neu geplanten Wohnareals nicht unnötigerweise über der gegebenen Höhenlage der Henlestraße geplant ist.

Beschlussempfehlung:

Wegen der Höhenlage der Gebäulichkeiten zur Henlestraße wurde vom Landschaftsarchitekten Toponauten eine Vorplanung, Stand 23.09.2021 gefertigt, aus welchem eindeutig erkennbar wird, dass unter Berücksichtigung üblicher auch zur Entwässerung notwendiger Gefälle von 0,5 bis 2,5 % ein ebenerdiger Anschluss zwischen Gebäude Südkante und Nordseite der Henlestraße unproblematisch möglich ist. Die vorgebrachten Bedenken sind daher unbegründet. Der Vorentwurf Toponauten vom 23.09.2021 informativ dem Bebauungsplan beigelegt. Eine Änderung der Höhenlage ist deswegen nicht veranlasst.

3. Gliederung der Dachgärten

Beispielhaft wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Toponauten für Haus 06 und 07 eine Entwurfsplanung gefertigt, wie die Dachgärten gestaltet werden könnten. Die beiden Entwurfspläne werden beigelegt.

4. Anordnung 4-gruppige Kita auf der Dachfläche

Für die endgültige Lage der durch das Wohnquartier ausgelösten 4-gruppigen Kita werden verschiedene Standortalternativen noch diskutiert, ggf. auch im Hinblick eines weiteren Bedarfs (Familienzentrum).

Die Möglichkeit der Situierung der Kita auf dem Dach von SO 1 wurde durch entsprechende Festsetzung ermöglicht.

Aufgrund des durch die Stadt übermittelten Raumbedarfs wurde ein Erstentwurf einer Planung der 4-gruppigen Kita im Karl-Theodor-Hof vorgenommen (Skizze beigelegt).

5. Anregungen und Empfehlungen der Verwaltung:

Zur Rechtssicherheit der im Bebauungsplan vorhandenen bedingten Festsetzung bezüglich der Einwirkungen aus dem früheren Bergbau wurde von der Verwaltung ein Fachanwalt beauftragt, die Formulierung dieser Festsetzung, zu überarbeiten. Diesbezüglich wurde vom Fachanwalt folgender Text vorgeschlagen:

Zu Abschnitt C. Festsetzungen durch Text:

Ziffer 17. sollte formuliert werden wie folgt:

„17. Die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind erst zulässig, wenn durch das zuständige Bergamt Südbayern (SG 26 der Regierung von Oberbayern) bestätigt wird, dass aufgrund der im Baugebiet WA durchgeführten Sicherungsmaßnahmen Gefährdungen aus den früheren bergbaulichen Nutzungen auszuschließen sind.“

Zur Begründung, Ziffer 5.12 Bergbau und Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

Im ersten Absatz sollte der letzte Satz „Erst auf dieser Grundlage kann abschließend entschieden werden (...)“ gestrichen werden. Dafür sollte wie folgt formuliert werden:

„Dementsprechend sind im Bebauungsplangebiet Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und durch ein begleitendes Ingenieurbüro zu dokumentieren. Die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind erst zulässig, wenn nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen diese der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern (SG 26), angezeigt wurden und eine anschließende Bestätigung des Bergamtes vorliegt, dass die Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen und Gefährdungen aus den früheren bergbaulichen Nutzungen auszuschließen sind.“

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.“

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Empfehlungen der Verwaltung sind zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung sind entsprechend der Empfehlung abzuändern.