

---

<b>Abteilung</b> Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Klement	<b>Aktenzeichen</b> 3 jk-Pe	
--	---------------------------------------	--------------------------------	--

---

<b>Beratung</b> Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 14.03.2023	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
--	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**  
**Penzberg - Das Bahnhofsumfeld: Lage des Busbahnhofes**

---

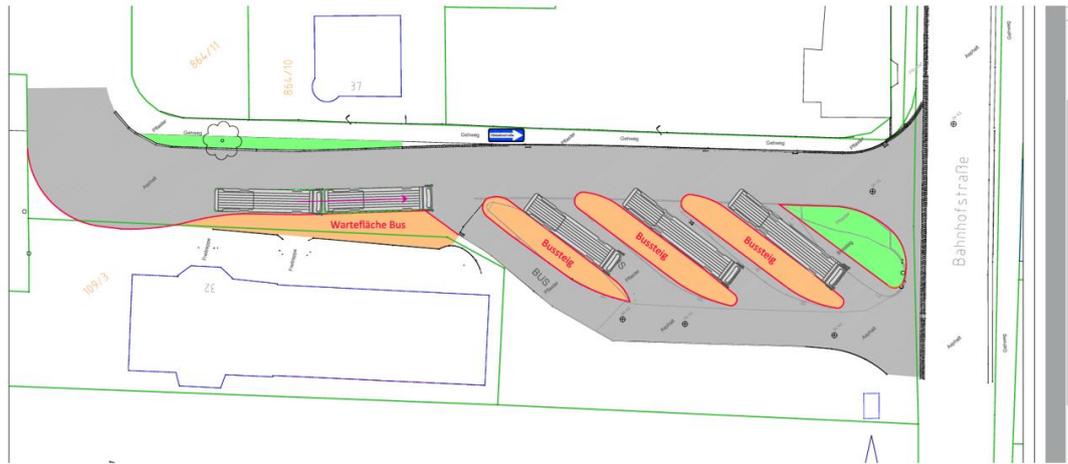
**1. Vortrag:**

Die Randbedingungen der städtebaulichen Entwicklung rund um den Penzberger Bahnhof werden zur Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung in Stadtrat und Bauausschuss beraten.

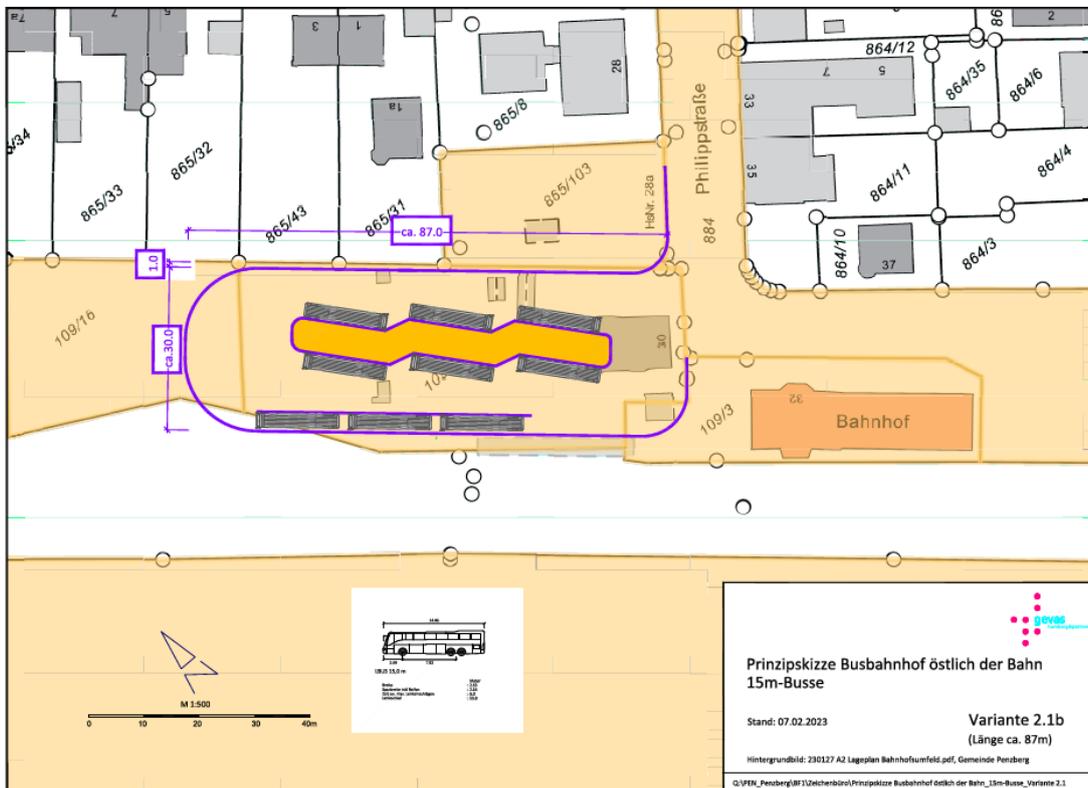
Die Frage der Lage des Busbahnhofes wurde dabei als wesentlicher Aspekt herausgearbeitet.



Hierzu wurde zunächst die bestehende Situation auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft. Hierunter dargestellt die Bestandssituation erweitert um eine Einbahnregelung zur Optimierung der Bus-Aufstellflächen.



Zur Entscheidungsfindung wurde die Verwaltung beauftragt die Lage westlich der Bahngleise zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Überlegung wurden im BMU-Ausschuss vorgestellt.



Gemäß Beschlusslage des BMU wurde im Bereich nördlich des Bahnhofgebäudes die Anlage eines Busbahnhofes geprüft.

In der Zusammenschau der bisherigen Untersuchungen ergeben sich drei Varianten. Hierbei ist die Verlagerung des Busbahnhofes auf die Westseite erneut dargestellt, da es in Beratungen mit der Regierung von Oberbayern notwendig erschien diese, durch den BMU bereits ausgeschlossene Variante, gleichwertig in einer Zusammenschau darzustellen.



**Variante 1** Busbahnhof Bestand

Hinweise:

Bus-Abstellflächen nicht geklärt

Zukunftsfähig im Sinne größerer Busse bis 15m nur mit Einbahnstraßenlösung

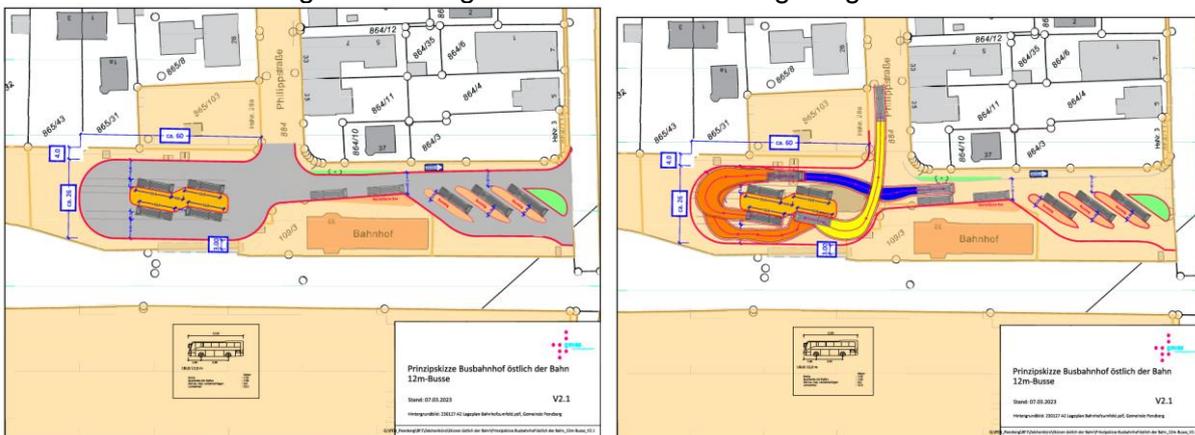


**Variante 2** Busbahnhof westlich der Bahngleise



**Variante 3** Busbahnhof östlich der Bahngleise

Hierzu wurde zur Vorlagenerstellung eine Untervariante aufgezeigt.



Weitere Variante zum Busbahnhof. Sie basiert auf dem ersten Vorschlag mit der Optimierung der heutigen Situation – Einbahnstraße in der Philippstraße zur Bahnhofstraße, Verlängerung von 2 Bussteigen für 15 m-Busse, Wartebereich für 2 Busse vor dem Bahnhofsgebäude. In diesem Bereich könnten die Regionalbusse abgewickelt werden.

„Hinter der Haus-Nr. 30 Philippstraße sehen wir dann einen modernen Busbahnhof für die Stadtbusse vor, nach wie vor mit Mittelbahnsteig und somit bestmöglichem Komfort für die Fahrgäste. Bei einer reinen Zuordnung zu den Stadtbussen sind nach unserer Auffassung 4 Haltepositionen für 12 m-Busse ausreichend (Wartepositionen für weitere Busse gibt es nicht mehr). Der Flächenbedarf verringert sich, beträgt aber immer noch ca. 60 x 26 m (Länge x Breite). Eine weitere Verringerung ist bei Vorsehen eines unabhängigen Betriebes aller Busse und der Anfahrbareit der Haltepositionen nicht möglich.



**Variante 4 Kombinierte Busbahnhöfe**

**Bahnhof West**

Als Wettbewerbsgrundlage nach beschlossener Erweiterung des Planungsbereiches ist über das Raumprogramm der städtebaulichen Entwicklungsfläche auf dem städtischen Grundstück zu entscheiden.

Hierzu wurde vom Stadtbauamt ein Testentwurf auf Basis des Startratsbeschlusses von Mai 2022 in Auftrag gegeben. Das Architekturbüro Zach, Penzberg hat hierzu Planunterlagen und Flächenkennwerte ermittelt.

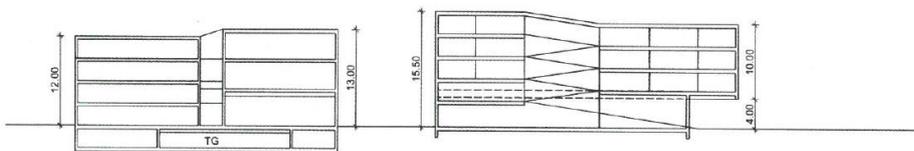


**Prinzip EG**

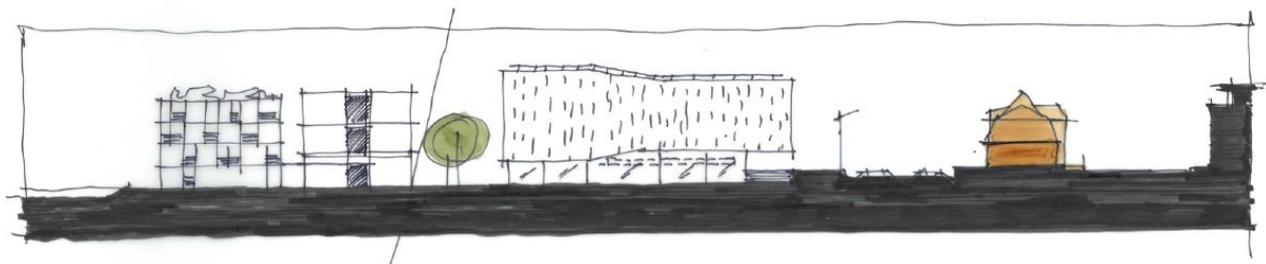


**Prinzip OG**

Die in den Prinzipgrundrissen dargestellten Nutzungen ergeben in der Höhenentwicklung folgende Bild:



Es entstehen Gebäude mit einer Höhe zwischen 12,00 m bzw 15,50 m. Diese Gebäudehöhen in Beziehung gebracht zum Bahnhofsgebäude zeigen den deutlichen Sprung in der geplanten Bebauung. Zusammen mit der großen Grundfläche ergibt sich eine Kubatur, die räumlich sehr prägend wirkt.



Um der Ideenfindung im Bereich Bahnhof West im Wettbewerb Raum zu geben und den Ort nicht mit überhöhten Nutzungsanforderungen zu belegen erscheint es sinnvoll, das Raumprogramm in einen Pflichtteil und einen Zusatzteil zu splitten.

- |              |  |  |
|--------------|--|--|
| Pflichtteil: | Großflächiger Einzelhandel als Drogeriemarkt | (größer 1.200 m <sup>2</sup> BGF)                      |
|              | Großflächiger Einzelhandel Sonstiger         | (größer 600 m <sup>2</sup> BGF)                        |
|              | Parkhaus mit 220 P+R Parkplätzen             | (öffentlich)   |
| Zusatzteil:  | Wohnungen                                    | (nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben) |
|              | Büro / Coworking                             | (nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben) |

Gebäude/Nutzungen:	Geschoss	BGF [m²]	Wohnfläche Nutz-+Verkehrsfl. [m²]	Wohnungen [70 - 90m²]	St.-Pl. [Stck.]	Anforderung Stadtrat [BGF m²] [Stck.]	Erläuterung	
							Hinweise	Lösung

**Bürogebäude mit Wohnen**

<u>Erdgeschoss</u>	EG							
Handel inkl. Erschl.		890	801			600-800	o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Handel in Hochgarage
Wohnen oder Gewerbe inkl. Erschl.		736	588	8			o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
<u>OG 1</u>	OG 1							
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712				o. Wohnen inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8			o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Wohnen in Tiefgarage
<u>OG 2</u>	OG 2							
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712				o. Wohnen inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8			o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Wohnen in Tiefgarage
<u>OG 3</u>	OG 3							
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712				o. Wohnen inkl. Erschl.	Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8			o. Gewerbe inkl. Erschl.	Parken Wohnen in Tiefgarage
				ca. 32				

<u>Untergeschoss</u>	UG							
Parken				ca. 33			ca. 850 m² = Mittelgarage	TG kann bis 1000 m² vergrößert werden = zus. 7 St.-Pl.
Kellerumutzung für Gewerbe/Wohnen		910						

**Die dem Testentwurf zu Grunde liegende Flächen im Zusatzteil**

Gebäude/Nutzungen:	Geschoss	BGF [m²]	Wohnfläche Nutz-+Verkehrsfl. [m²]	Wohnungen [70 - 90m²]	St.-Pl. [Stck.]	Anforderung Stadtrat [BGF m²] [Stck.]	Erläuterung	
							Hinweise	Lösung

**Parkhaus mit Ladennutzung**

Handel, 1 - 2 Nutzungseinheiten	EG	1823				1200 m² BGF (ggf. + 600 m²)	Anlieferung 3 m hoch	Rampe um Treppen Kern spiegeln
---------------------------------	----	------	--	--	--	--------------------------------	----------------------	--------------------------------

Hochgarage mit Technikflächen	EG				8	220 St.-Pl.		
	OG 1	2444			73		tiefe Parktaschen	Rampe um Treppen Kern spiegeln
	OG 2	2444			73		tiefe Parktaschen	Rampe um Treppen Kern spiegeln
	OG 3	2444			73		tiefe Parktaschen	Rampe um Treppen Kern spiegeln
gesamt					ca. 227			

Untergeschoss: keine Nutzung	UG	1967					Ladenflächen o. TG möglich	
------------------------------	----	------	--	--	--	--	----------------------------	--

**Die dem Testentwurf zu Grunde liegende Flächen im Pflichtteil**