

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.03.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 897, Karlstraße 33 für das Projekt K33; Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung

Anlagen:

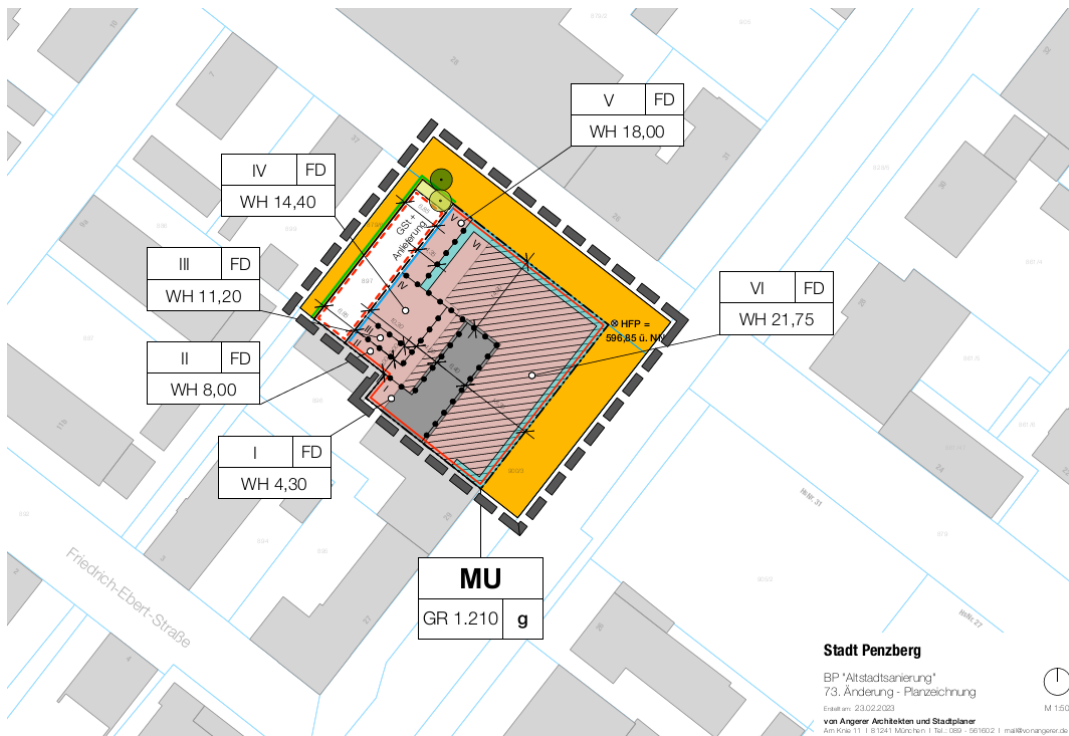
230227_Penzberg_BP Altstadtsanierung - Aenderung_A_Plan A3
 230227_Penzberg_BP Altstadtsanierung - Aenderung_A_Festsetzungen durch Planzeichen und Text
 Abwicklung Bahnhofstraße Bestand
 Abwicklung Bahnhofstraße Planung
 Abwicklung Karlstraße Bestand
 Abwicklung Karlstraße Planung Variante 1
 230213_K33_Stellplatzbedarf
 230117_BMU_Ö 07_73te Änd BPlan Altstadtsanierung_K 33_Aufstellung
 220621_BMU_Ö 11_Anzahl Vollgeschosse Karlstraße 33_K33
 A2 - Altstadtsanierung

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 17.01.2023 die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch die Planbegünstigten Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro von Angerer, München, beauftragt.

Die Planung ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Urbanen Gebiet sind Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Karl- und Bahnhofstraße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
 - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
 - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe
 - die maximale Anzahl der Vollgeschosse

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Dächer sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung als Flachdächer auszubilden.
- 2.2 Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine einfache Intensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Aufbauhöhe von mindestens 15 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von max. 45 % der Gesamtdachfläche und ein Traufstreifen von maximal 1,50 m sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 2.3 Brüstungen auf Dachterrassen dürfen nur als filigrane Stabgitter und aus Glas ausgebildet werden und sind mindestens bis zur Innenkante der Attika gegenüber der Außenfassade zurückzusetzen.
- 2.4 Die Fassadengestaltung im Erdgeschoss entlang der Karl- und der Bahnhofsstraße muss sich im Einzelhandelsbereich in der Gestaltung von den darüber liegenden Geschossen durch einen hohen Glasanteil absetzen.

- 2.5 Die Fassaden der 1.-3. Obergeschosse sind als verputzte Lochfassade zu gestalten.
- 2.6 Das 4. und 5. Obergeschoss muss sich gegenüber den darunter liegenden Geschossen in einer einheitlichen Fassadengestaltung und Materialität mit einer filigranen Konstruktion absetzen. Beide Geschosse sind beispielsweise mit durchlaufenden Fassadenelementen optisch miteinander zu verbinden.
- 2.7 Im obersten Geschoss (5. Obergeschoss) muss in den Bereichen mit dem Planzeichen Punkt 1.5.7 die Fassade um mindestens 1,50 m, in Bezug auf die Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen zurückspringen. Bei den zurückversetzten Fassaden wird ein Dachüberstand von mindestens 1,50 m festgesetzt, maximal jedoch bis zur Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.
- 2.8 Die Attika des obersten Geschosses muss auf Fassadenebene zurückversetzt werden, um einen möglichst filigranen Dachrand zu gewährleisten.

3. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. Stellplätze

Für Einzelhandelsnutzungen im EG (Bestand und Erweiterung) müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Für die für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

5. Grünordnung

Für die durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzung ist eine standortgerechte, heimische Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu verwenden.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Karl- und die Bahnhofstraße ist mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung mit vorzulegen, aus der hervorgeht, dass die einschlägigen Bestimmungen zum Immissionsschutz eingehalten werden können.

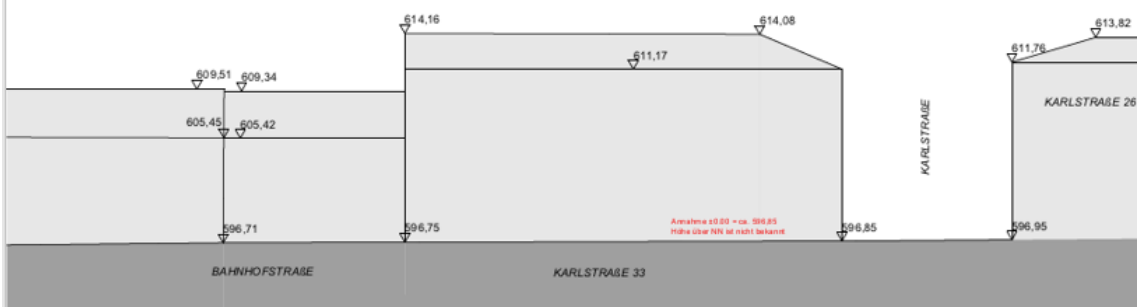
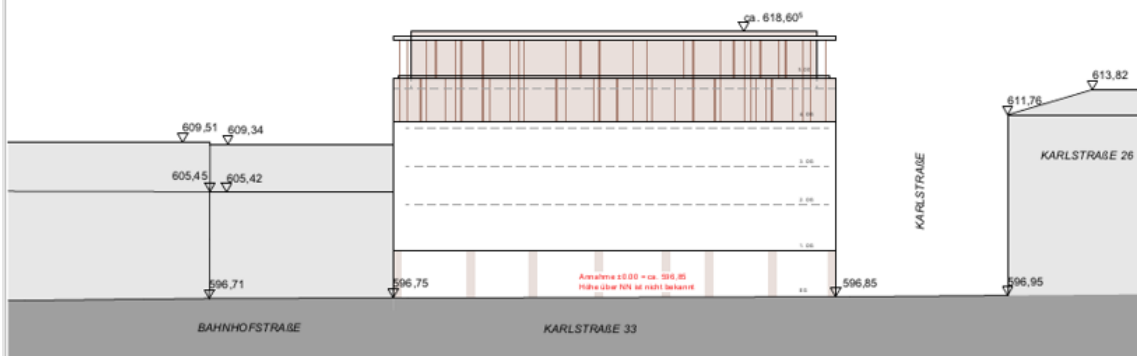
7. Solarenergienutzung

- 7.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 7.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- 7.3 Aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.

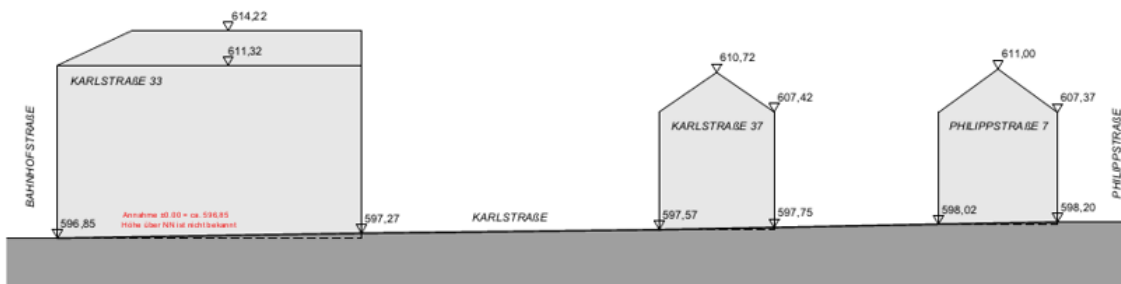
Stellungnahme Stadtbauamt:

Wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung zur Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäudes, wobei sich die letzten beiden Geschosse bezüglich der Baugestaltung von den übrigen Geschossen abheben und das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird.

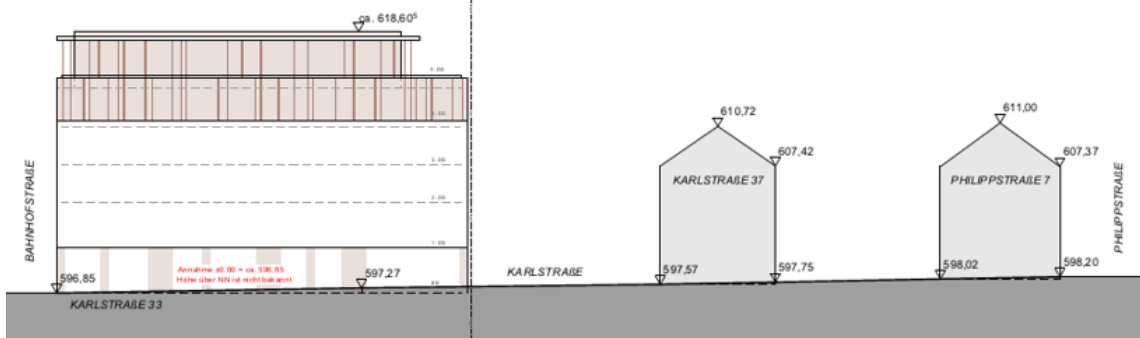
Nachfolgend ist die Bestandssituation der geplanten Situation gegenübergestellt (jeweils von der Bahnhofstraße sowie der Karlstraße aus betrachtet).

Abwicklung Bahnhofstraße Bestand**Abwicklung Bahnhofstraße Planung**

Abwicklung Karlstraße Bestand



Abwicklung Karlstraße Planung



Die Dachform wird als Flachdach mit einer einfachen Intensivbegrünung festgesetzt.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird von Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 auf ein urbanes Gebiet mit einer maximalen Grundfläche von 1.210 m² geändert. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,85.

Zulässige Nutzungen sind Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Kerngebietstypische Vergnügungstätten sowie Tankstellen sind ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind im Bereich des Erdgeschosses ausgeschlossen.

Der Satzungstext beinhaltet eine Festsetzung, wonach für Einzelhandelsnutzungen im EG kein Stellplatznachweis erforderlich ist und im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg anzuwenden ist.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**Abwasser:**

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Fernwärme:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich verlaufende Fernwärmetrasse erschlossen.