

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Klement	3 jk-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	20.02.2024	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bayerisches Rotes Kreuz: Beratung über Standorte			

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat zuletzt am 5. Oktober 2023 in dieser Sache beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt folgende Standorte und Themen zu untersuchen:

- Standort nördlich der Wölflstraße – zurzeit als Baustelleneinrichtungsflächen für die Projekte „WBW Wohngebiet Birkenstraße West und ehemals Straßenbaustelle Wölflstraße genutzt
(Hier durch BRK zu prüfen)
- Parkplatz des Museums an der Karlstraße
(Hier benachbartes Grundstück auf Grund der Projektgröße hinzu)
(Hier durch BRK zu prüfen – dann Kontaktaufnahme mit Nachbarn durch Stadt)
- Layritzhalle Ost nach erfolgter Dachsanierung und Teilsanierung des UG
(Hier nochmals durch BRK zu prüfen)
- Das ehemals als Lidl Discounter genutzte Grundstück an der Grube
(Hier mit Grundstückstausch des BRK Bestandes an der Winterstraße)
- Das städtische Grundstück südlich der Layritzhalle
(Hier durch BRK zu prüfen)
- Der Standortbereich des Vorschlages Nr. 6
(Im Anschluss an das GE Gebiet mit Asylunterkunfts-Standort westlich der Staatsstraße)
(Anfrage: Forst-Grundstück östlich der Staatsstraße)
- Die Hochwasserrückhalte Fläche an Birkenstraße /Seeshaupter Straße (sogenanntes „Zukunftsdreieck“)
- Standort an der Birkenstraße nördlich der Landkreis Sporthalle nach Wegfall der Kinderkrippe in Modulbauweise

Ergebnis der Untersuchungen und Beteiligungen:

Standort - nördlich Wölflstraße

Der Standort nördlich der Wölflstraße – zurzeit als Baustelleneinrichtungsflächen für die Projekte „WBW Wohngebiet Birkenstraße West und ehemals Straßenbaustelle Wölflstraße genutzt wurde durch das BRK auf Grund der Lage im Stadtgebiet ausgeschlossen.

Standort - Layritzhalle Ost

Der Standort Layritzhalle Ost nach erfolgter Dachsanierung und Teilsanierung des UG wurde nach nochmaliger Prüfung durch das BRK ausgeschlossen.

Standort - Lidl Discounter

Das ehemals als Lidl Discounter genutzte Grundstück an der Grube wurde inzwischen an Privat verkauft und steht weder Stadt noch BRK zur Verfügung

Standort 1/2 – Nonnenwaldstraße / Zibetholzweg

In der Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023 formuliert als der Standortbereich des Vorschlages Nr. 6

(Im Anschluss an das GE Gebiet mit Asylunterkunfts-Standort westlich der Staatsstraße)

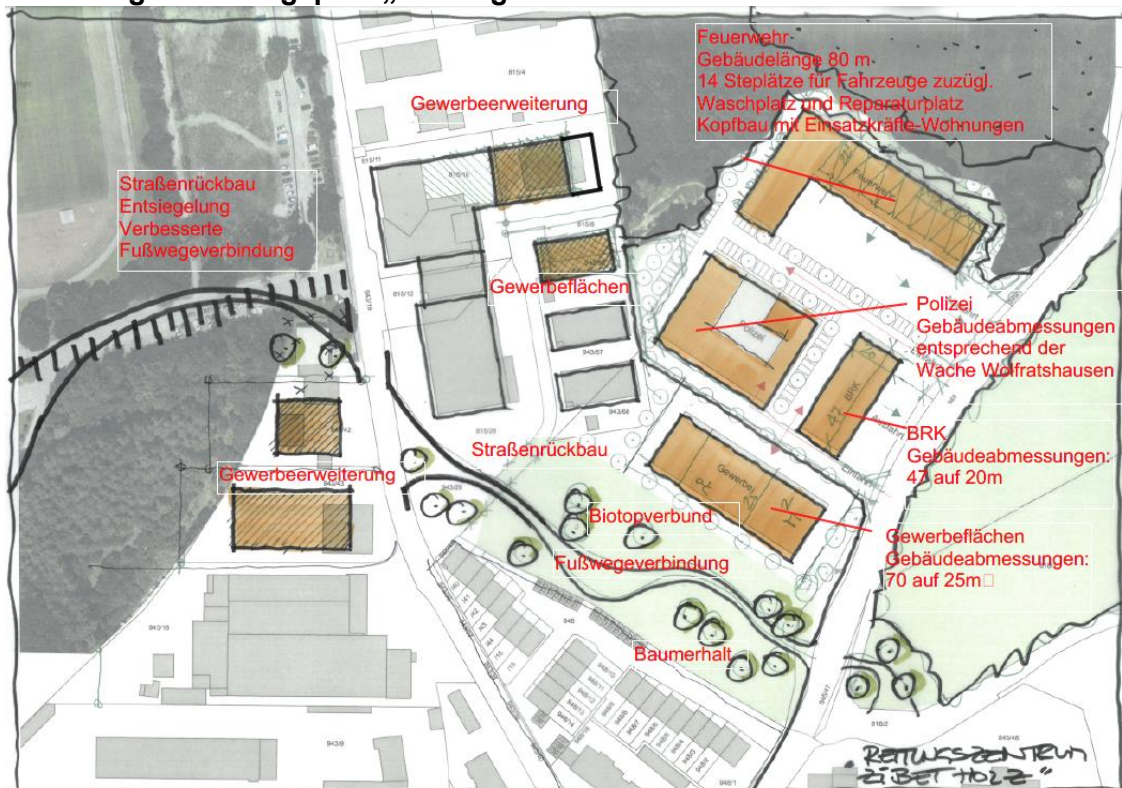
(Anfrage: Forst-Grundstück östlich der Staatsstraße)





Eigentumsverhältnisse im Planungsbereich (Gelbe Färbung = Eigentum der Stadt Penzberg)

Vorschlag Bebauungsplan „Rettungszentrum Zibetholz“



Die Entwicklung von Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsflächen in diesem Teil des Stadtgebietes erscheint sinnvoll. Es erfolgt hierzu eine Erläuterung des Stadtbaumeisters in der Sitzung.

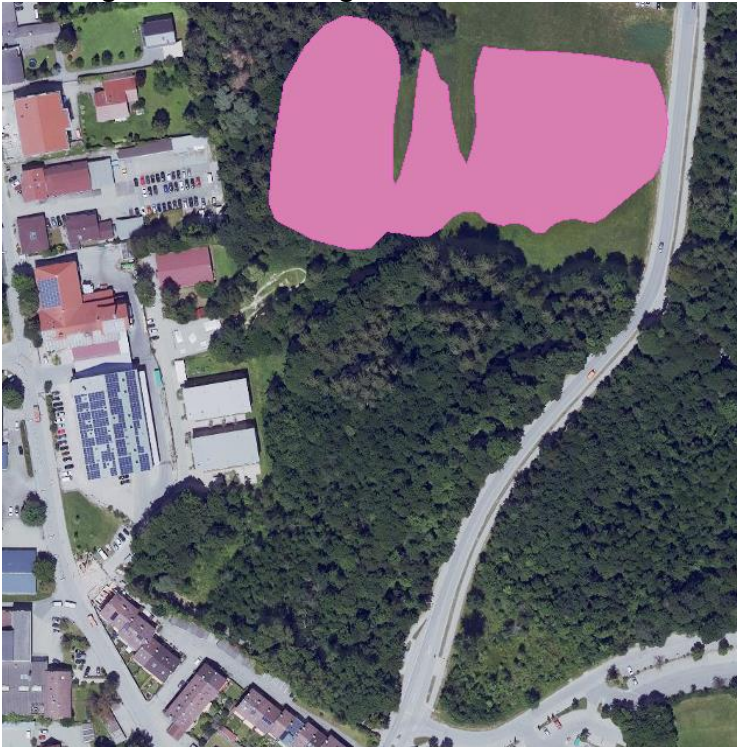
Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Im Bereich der geplanten Standorte entlang der Staatstraße am Nonnenwald bzw. am Zibetholzweg ist die Verlegung einer Abwasserdruckleitung zwischen den Straßen Nonnenwaldstraße und Zibetholzweg (Bereich des nördlichen Fußgängerverbindungswegs) vorgesehen. Derzeit kann noch keine detaillierte Planung vorgelegt werden. Es wird gebeten eine entsprechende Trasse für die Verlegung einer Abwasserdruckleitung freizuhalten. Bei Bestrebungen zur Umsetzung der Baumaßnahme an diesen Standorten wird um enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg gebeten.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz



Bei den Flurstücken handelt es sich um eine Fläche, welche wichtig für das städtische Biotopverbundsystem ist. In der Neuplanung ist der südliche Verbundstreifen erhalten geblieben und somit die Funktionsfähigkeit des Systems. Auch befinden sich in diesem Areal, an dessen Rand sich der Gehweg befindet, die erhaltenswertesten Einzelbäume in Bezug auf Biodiversität.

Die gesamte Waldfläche ist als regionaler Immissionsschutz- und Erholungswald kartiert. Durch die notwendigen Baumfällungen auf einer Fläche von ca. 2 Hektar wäre ein waldrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Über eine erste Kostenschätzung darf die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz nur in einer nichtöffentlichen Sitzung informieren (BaySF). Der Stadt Penzberg stehen derzeit keine geeigneten Aufforstungsflächen zur Verfügung (Abgestimmt mit UNB 2023). Aufgrund des Wegfalls der Waldfläche muss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im Ergebnis naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden, welcher sich in Umfang und Kosten noch nicht beziffern lässt.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Fläche, welche wichtig für das städtische Biotopverbundsystem ist. Durch die notwendigen Baumfällungen wäre ein waldrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser scheint derzeit aufgrund fehlender monetärer Mittel nicht möglich. Zudem stehen der Stadt Penzberg derzeit keine Aufforstungsflächen zur Verfügung. Aufgrund des Wegfalls von Alt- bzw. Biotopbäumen müsste eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im Ergebnis mit ziemlicher Sicherheit naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden. Es handelt sich hierbei nicht um einen Moorstandort.

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann womöglich im Umgriff zu rodenden Fläche in Form eines abgestuften Waldrands erbracht werden. Zu erwähnen ist, dass sich direkt angrenzend nördlich der Planungsfläche ein nach § 30 BNatSchG kartiertes, gesetzlich geschütztes Biotop befindet, in welches nicht eingegriffen werden darf.

Es handelt sich bei der gesamten Fläche, laut Moorbodenkarte, nicht um einen Moorstandort.

Standorte 3/3a – Karlstraße



Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023

(Hier benachbartes Grundstück auf Grund der Projektgröße hinzu)
(Hier durch BRK zu prüfen – dann Kontaktaufnahme mit Nachbarn durch Stadt)

Stellungnahme des BRK vom 23.11.2023

Zu Vorschlag 3 (Parkplatz Museum) hat unser Planungsbüro einen Alternativstandort mit Ausdehnung auf dem westlichen Grundstück erstellt. Beide Varianten scheinen uns jedoch nicht optimal, weil die Fläche vor den Garagen sehr knapp ist und die Ausfahrt direkt in die stark befahrene Karlstraße führt, über einen Gehweg, der von vielen Schülern benutzt wird. Hier besteht unseres Erachtens eine übermäßige Unfallgefahr.

Beschlusslage des Stadtrates vom 30.01.2024

g) Karlstraße 109 und 111, Fl. Nr. 1005/93

Der Stadtrat beschließt den Anliegern das südlich angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 1005/93 mit 194 m² zum Kauf anzubieten und mit dem Landkreis in Kontakt zu treten, um eine Veräußerung der Fl.-Nrn. 1004/13 und 1004/14 mit gesamt 822 m² vorzubereiten.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Im Bereich der geplanten Standorte in der Karlstraße ist das vorhandene Kanalsystem gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. In diesem Bereich sind entsprechende GEP-Maßnahmen geplant. Sollen im Zuge der Nachverdichtung an diesen geplanten Standorten noch vor der Ausführung der jeweiligen GEP-Maßnahmen zusätzliche Abwassermengen durch das Kanalsystem aufgenommen werden so sind ggf. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück selbst erforderlich.

Standort 4 – Südl. Layritzhalle / Gewerbeobjekt vermietet



Stellungnahme der Stadtplanung

Die zeitliche Entwicklung und die Entwicklung der privaten Nutzungen auf dem Areal südlich der Layritzhalle sind zurzeit nicht absehbar. Dies bedeutet einen unkalkulierbaren Zeithorizont und die Realisierung des Vorhabens ist an mehrere Abhängigkeiten geknüpft.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Standort 5 – Friedhof West, Fischhaberstraße**Stellungnahme der Stadtplanung**

Gebäudelage aus dem Perspektivblick des Friedhofes drehen.

Freiraum des Friedhofes nicht einengen.

Gebäude Höhenlage sensibel einfügen.

Standort eher für z. B. Kindergarten geeignet, da kleinteilig Gebäudestruktur anstelle eines großen Volumens.

Höhenlage der Anlage sensibel in Bezug zu Aussegnungshalle festlegen und Einbettung in landschaftlichen Freiraum des Friedhofes beachten.

Gebäudehöhe aus Gründen des freiraumbetonten Stadtbildes minimieren.

Fläche ist Projektgebiet der Landesgartenschau 2028.



Stellungnahme von Klima und Umwelt

Widerspricht dem Landschaftsplan des aktuellen FNP-Prozesses.

Fläche ist Projektgebiet der Landesgartenschau 2028.

Keine besonderen Baumstandorte entlang der Fischhaberstraße betroffen

Stellungnahme des Büros INROS Lackner

(Büro der Planung der Hochwasserrückhaltung im zentralen Stadtgebiet)

Eventuell sind Aufschüttungen im Bauwerksbereich notwendig, um den Freibord bei HQ100 einzuhalten.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1001 befinden sich Bauwerke sowie Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg. Die Zufahrt sowie die Zugänge zu den Bauwerken und Anlagen, z.B. Schächte und Montageöffnungen sowie Aufstellflächen für Fahrzeuge und Geräte müssen zum Zwecke von Maßnahmen zur Instandhaltung, Unterhaltung sowie zur Sanierung als auch für Sofortmaßnahmen jederzeit zugänglich sein sowie freigehalten werden. Die Zuwegung, auch für große Baufahrzeuge, muss dabei jederzeit möglich sein. Es können daher in diesem Bereich keine Verkehrsflächen liegen, die entsprechende Einschränkungen bedingen würden. Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen haben einen lichten Mindestabstand von 10 m zu den Anlagen der Stadtwerke Penzberg einzuhalten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die dortigen Anlagen erweitert werden müssen, sollte auch hierfür entsprechender Raum freigehalten werden. Somit sollte ein ca. 60 m breiter Streifen von der SO-Ecke des Flurstücks entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze (parallel zum Bach) bis ca. zum von NW kommenden MW-Kanal freigehalten werden. Der entsprechende Grundstücksbereich sollte im Eigentum der Stadt verbleiben bzw. ggf. an die Stadtwerke übergehen.

Standort 6 – Birkenstraße Seeshaupter Straße

In der Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023 formuliert als die Hochwasserrückhalte Fläche an Birkenstraße /Seeshaupter Straße (sogenanntes „Zukunfts-dreieck“)

**Stellungnahme des Büros INROS Lackner**

(Büro der Planung der Hochwasserrückhaltung im zentralen Stadtgebiet)

An dieser Stelle wird in den für die Hochwasserrückhaltung benötigten Retentionsraum eingegriffen. Für eine Hochwasserfreilegung des Gebäudes mit einem entsprechenden Freibord wären Anschüttungen notwendig, die den Retentionsraum empfindlich dezimieren. Die Bemessung des Retentionsraumes für das Hochwasserrückhaltebecken lässt aufgrund der beengten Platzverhältnisse keinen Spielraum zu und kann daher auch nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Standort 7 – Birkenstraße / Kinderkrippe

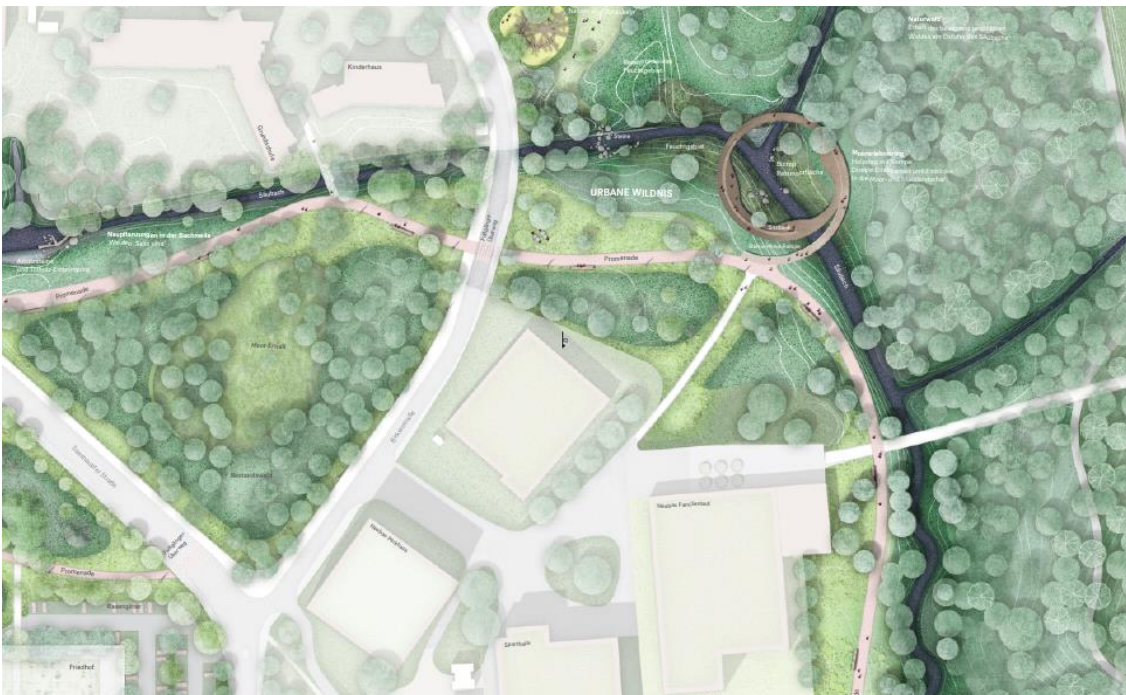
In der Beschlusslage des BMU vom 03.10.2023 formuliert als Standort an der Birkenstraße nördlich der Landkreis Sporthalle nach Wegfall der Kinderkrippe in Modulbauweise



Stellungnahme der Stadtplanung

Das Ende der Kindertagesstätten- Nutzungen auf dem Standort ist zurzeit nicht absehbar. Dies bedeutet einen unkalkulierbaren Zeithorizont und die Realisierung des Vorhabens ist an mehrere Abhängigkeiten geknüpft.

Standort nicht geeignet da landschaftlicher Freiraum entfallen würde.
 Aus Gründen des freiraumbetonten Stadtbildes nicht geeignet.
 Fläche ist Projektgebiet der Landesgartenschau 2028.



Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Im Bereich der geplanten Standorte in der Birkenstraße ist das vorhandene Kanalsystem gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. In diesem Bereich sind entsprechende GEP-Maßnahmen geplant. Sollen im Zuge der Nachverdichtung an diesen geplanten Standorten noch vor der Ausführung der jeweiligen GEP-Maßnahmen zusätzliche Abwassermengen durch das Kanalsystem aufgenommen werden so sind ggf. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück selbst erforderlich.

Außerdem ist im Bereich der Pumpstation Birkenstraße (gegenüber Kinderkrippe) in Richtung Kastnerhofstraße/Nonnenwaldstraße eine umfangreiche GEP-Maßnahme geplant welche ggf. die Herstellung von Abwasseranlagen auf bzw. im Nahbereich des Grundstücks Fl. Nr. 999 erfordern. Bei Bestrebungen zur Umsetzung der Baumaßnahme an diesen Standorten wird um enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg gebeten.