Stadt Penzberg

69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“

Begründung

Vorentwurf

In der Fassung vom 17.03.2022
Verfahrensstand frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

B3 ARCHITEKTEN
Im Thal 2
82377 Penzberg
T 08856-932325
kontakt@b3-architekten.eu

Bearbeitung:
Roland Irregen, Architekt & Stadtplaner
Justine Schenk, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1.		**Vorbemerkungen**	**S. 3**
	1.1	**Gesetzliche Grundlagen**	**S. 3**
	1.2	**Grundsätze der Bauleitplanung**	**S. 3**
2.		**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**S. 3**
3.		**Planungsrechtliche Vorgaben - Ziele übergeordneter Planungen**	**S. 4**
	3.1	**Landesentwicklungsprogramm (LEP)**	**S. 4**
	3.2	**Regionalplan Oberbayern (Region 17)**	**S. 5**
	3.2.1	**Leitbild für die Region**	**S. 5**
	3.3.	**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**	**S. 6**
	3.4	**Bisherige Festsetzungen**	**S. 7**
	3.5.	**Verfahren nach §13a BauGB**	**S. 8**
4.		**Beschreibung des Plangebiets**	**S. 9**
	4.1	**Lage und Größe**	**S. 9**
	4.2.	**Bestehende Nutzungen, städtebauliche Situation**	**S. 10**
	4.3.	**Erschließung, Ver- und Entsorgung**	**S. 10**
5.		**Ziele der Planung**	**S. 11**
6.		**Festsetzungen**	**S. 13**
	6.1.	**Art der Baulichen Nutzung**	**S. 13**
	6.2	**Maß der Baulichen Nutzung**	**S. 13**
	6.2.1	**Grundflächenzahl**	**S. 13**
	6.2.2	**Geschossflächenzahl**	**S. 14**
	6.2.3	**Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse**	**S. 14**
	6.3	**Bauweise, Baugrenzen**	**S. 14**
	6.4	**Verkehrsflächen**	**S. 14**
	6.5	**Garagen, Stellplätze**	**S. 15**
	6.6	**Baumpflanzungen**	**S. 15**
7.		**Hinweise**	**S. 16**
	7.1	**Grundstück**	**S. 16**
	7.2	**Belange der Wasserwirtschaft**	**S. 16**
8.		**Planverfasser**	**S. 16**

Anlage **Berechnungstabelle Maß der baulichen Nutzung**

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S: 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

1.2. Grundsätze der Bauleitplanung

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken innerhalb der kommunalen Grenzen nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Damit ist die Bauleitplanung das zentreale Planungsinstrument der Gemeinden, um den ordnenden Rahmen für die bauliche Entwicklung nach ihrem kommunalen städtebaulichen Konzept zu setzen.
Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Die Erforderlichkeit obliegt hier der Anerkennung des Planungsbedarfs innerhalb der kommunalen Abwägung.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Penzberg erfüllt in der Region 17 der Regionalplanung Oberland (Regierungsbezirk Oberbayern) die Aufgabe eines Mittelzentrums
Gemäß des Landesentwicklungsprogramms der bayerischen Staatsregierung gehört Penzberg zum ländlichen Teilraum des Verdichtungsbereiches München und stellt daher einen bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort dar.

Ziel der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ ist die Nachverdichtung eines bereits voll erschlossenen Innenstadtbereichs zur Schaffung neuen sozialgebundenen Wohnraums. Im Zuge der notwendigen Flachdachsanierung erscheint eine Aufstockung der niedrigeren Gebäude nicht nur konstruktiv sinnvoll, sondern auch städtebaulich verträglich.

Mit der Aufstockung der Gebäude Sigmundstraße 7-9 soll dringend benötigter städtischer Wohnraum, der nach sozialen Gesichtspunkten vergeben werden soll, geschaffen werden.

Die Stadt Penzberg will zur Befriedigung des hohen Bedarfs an Wohnraum die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Sie erfüllt damit nicht nur den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) indem die Innenentwicklung gestärkt wird, sondern wird ihrer Aufgabe zur sozialgerechten Bodennutzung zum Wohl der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht. Dies entspricht dem Leitbegriff der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und verdeutlicht den sozialstaatlichen Auftrag des Städtebaus, angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt als Kommune zu reagieren. *Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr Kommentar zum BauGB 14. Auflage §1 Rn. Nr. 45*

3. Planungsrechtliche Vorgaben - Ziele übergeordneter Planungen

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört es gem. § 1 Abs. 4 BauGB, Bebauungs- und Flächennutzungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Bei der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ gelten für die Stadt Penzberg die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms in der Fassung vom 01.01.2020 und des Regionalplans der Region Oberbayern (Region 17) Stand 27.06.2020.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Zurzeit wird die Teilfortschreibung des LEP in den Themenfeldern „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Für nachhaltige Mobilität“ erarbeitet, jedoch betreffen die Änderungen nicht die Stadt Penzberg.

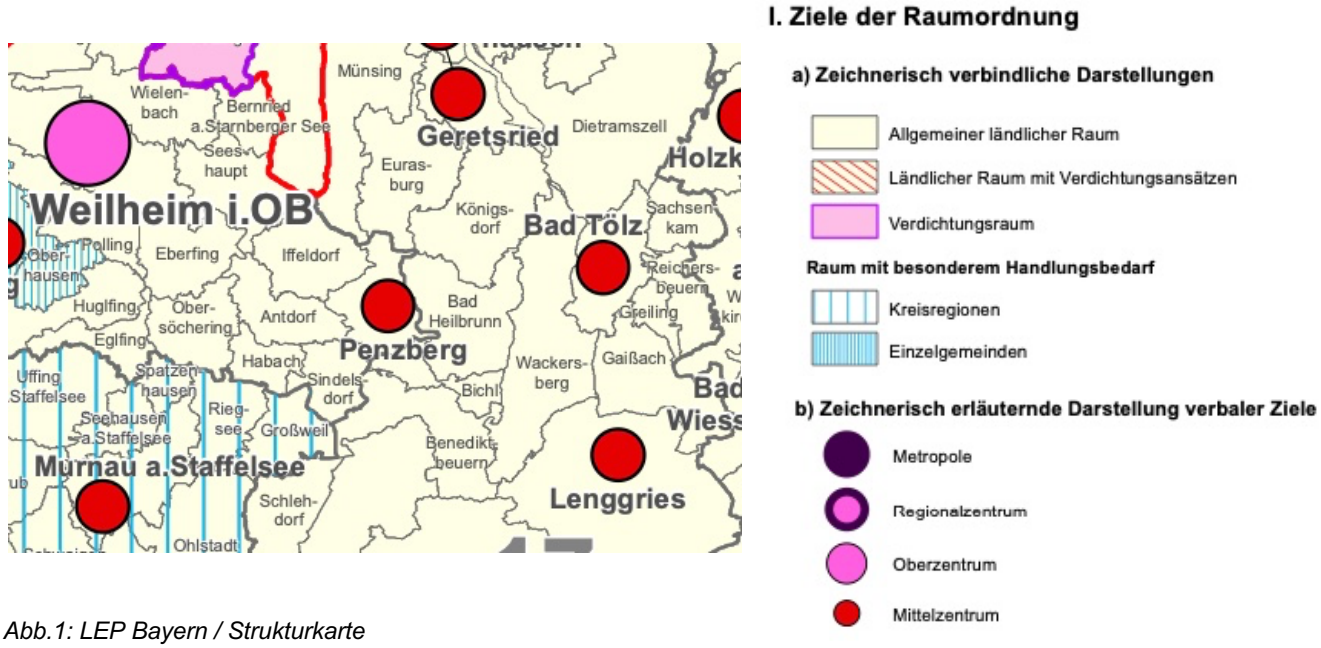

Abb.1: LEP Bayern / Strukturkarte
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Laut Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Penzberg im allgemeinen ländlichen Raum, nicht als „dünn besiedelt“ definiert, und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

3.2 Regionalplan Oberbayern (Region 17)

Die Region Oberland (Region 17) liegt im äußersten Süden Bayerns, zwischen München und Innsbruck im mittleren Teil des bayerischen Alpenraums.
Die Region weist eine polyzentrische Raumstruktur auf, die von derzeit 12 leistungsstarken und entwicklungsfähigen Mittelzentren, eines davon ist Penzberg, bestimmt wird. Im Norden grenzt das Regionsgebiet an den großen Verdichtungsraum München, von dem starke wirtschaftliche und kulturelle Impulse ausgehen. Ziele für die Region sind daher die Entwicklung zu einem gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum und gleichzeitig die Erhaltung der Identität und der gewachsenen Strukturen in den einzelnen Teilräumen.

Die Stadt Penzberg liegt zentral in der Region an der östlichen Landkreisgrenze Weilheim-Schongau in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen.
Anmerkung: Im Zuge der momentanen Fortschreibung des Regionalplans sieht der Planungsverband die Stadt Penzberg für einen „Hauptort mit verstärkter Siedlungsentwicklung, der Entlastungs- und Entwicklungsfunktion für die Region 17 übernimmt“, als geeignet an.

Abb.2: Gemeinden in der Region 17 (Oberbayern)
Quelle: Planungsverband Region Oberland

3.2.1 Leitbild für die Region

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abb.3: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg von April 2002
Quelle: Stadt Penzberg

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekanntgemacht am 25.04.2002, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

3.4 Bisherige Festsetzungen

Im seit 10.02.1984 rechtswirksamen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ ist der Geltungsbereich der 69. Änderung als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer gestaffelten Geschossigkeit von einem Vollgeschoss im Bereich der ehemaligen Bücherei bis zu neun Vollgeschossen im Bereich des Gebäudes Karlstraße 20 festgesetzt.

Abb.:4 Planausschnitt B-Plan „Altstadtsanierung“ rechtswirksam seit 10.02.1984
Quelle: Stadt Penzberg

3.5. Verfahren nach §13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung vom 25.04.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 69.Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gefasst.

Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind gegeben, da die Aufstockung der Gebäude eine Nachverdichtung darstellt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000qm beträgt. Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedürfen, begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zentral im dicht bebauten Zentrum Penzbergs.

Abb. 5: Planumgriff DOP
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet von B3 ARCHITEKTEN

Der Planumgriff umfasst die Flurnummern:
911/6, 911/2, 861/13, 861/14 und 861/15, Karlstraße 16, 18, 20, 20a, 20b und Sigmundstraße 5, 7, 7a, 9.

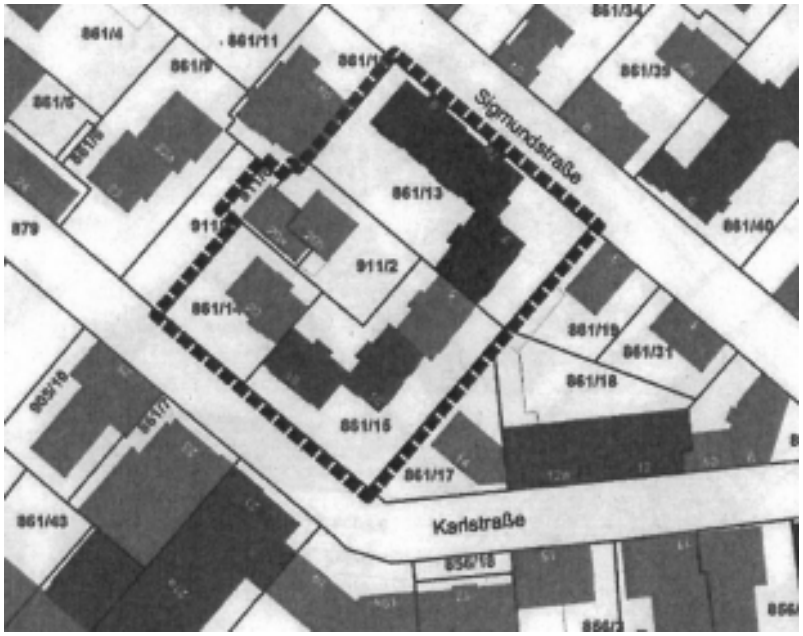

Abb.:6 Planumgriff Aufstellungsbeschluss
Quelle: Stadt Penzberg

4.2. Bestehende Nutzungen, städtebauliche Situation

Die bestehende Nutzung des Gesamtquartiers ist überwiegend durch Wohnen - teilweise sehr kleine Wohneinheiten (Seniorenwohnen) - geprägt. Darüber hinaus gibt es untergeordnet und wohnverträglich eine kleine Einzelhandelseinheit, Cafés, Praxen, Friseur.
Die bauliche Dichte ist mit einer gestaffelten Geschossigkeit von 1-9 Vollgeschossen hoch.
Auch der Versiegelungsgrad ist „innenstadt-typisch".
Das Plangebiet liegt an einem der zentralen Punkte der Stadt: Rathaus / Rathausplatz und an einer sehr wichtigen und hochfrequentierten Fuß-/ Radwegeverbindung der nord-östlich angrenzenden Wohngebiete (Schachthügel, Am Isabellenschacht) zur Innenstadt.

4.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet, das nachverdichtet wird, handelt ist die Versorgung durch die Stadtwerke Penzberg, die Bayernwerk AG und die Entsorgung durch die Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH (EVA) gewährleistet.

Die Äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Nord-Ost über die Sigmundstraße und von Süd-West über die Karlstraße.

Innerhalb des Gebiets bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie „Anwohner- und Rettungszufahrten", da die Eingangsbereiche der Wohnbebauung zum „Innenhof" des Geltungsbereiches orientiert sind. Die Tiefgaragenzufahrt ist von der Sigmundstraße. Einige wenige oberirdische Anwohner-Stellplätze werden von der Sigmund- und von der Karlstraße angefahren.

5. Ziele der Planung

Die Stadt Penzberg handelt mit der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ nach den Grundsätzen des Leitbilds für die Region Oberland, indem der Standort Penzberg als attraktiver Lebensraum insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen nachhaltig weiterentwickelt wird.

Das Oberland als Teil des ländlichen Raumes gehört entgegen dem allgemeinen demographischen Trend zu den Regionen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung.

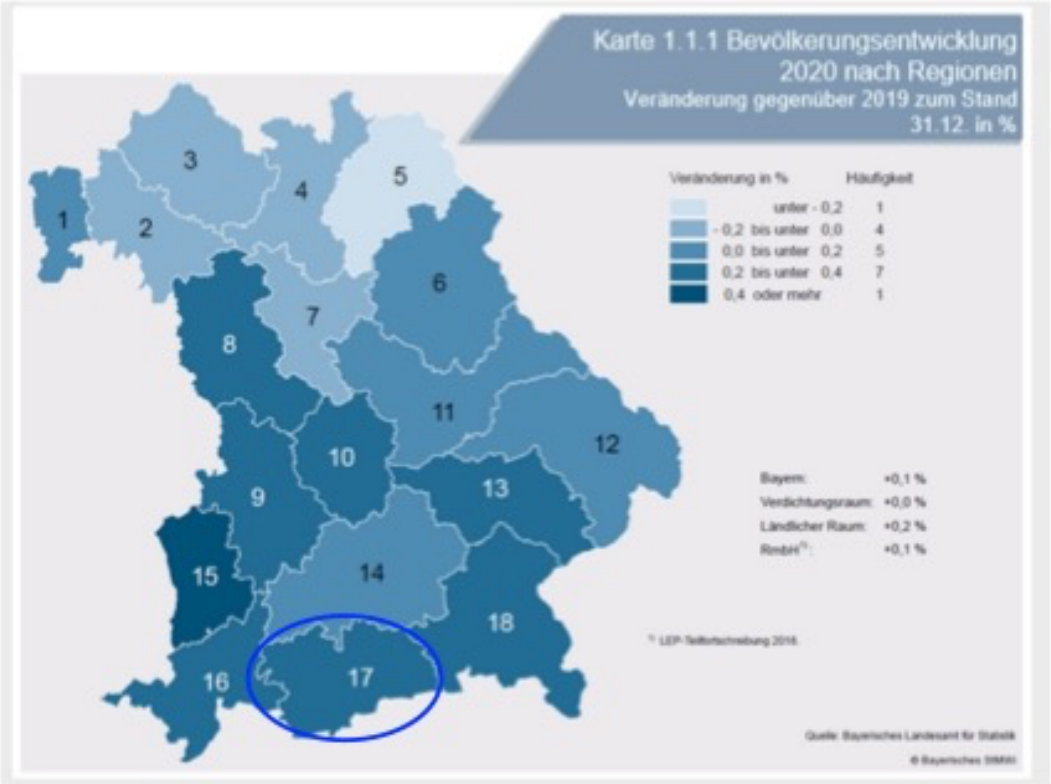

Abb.7: Bevölkerungsentwicklung nach Regionen
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie – Bevölkerungsfortschreibung Stand Juni 2021

Die Fortschreibung des LEP zählt in ihrer Prognose bis 2030 das Oberland zu den wenigen Regionen in Bayern mit einem Bevölkerungszuwachs.

Bevölkerungsentwicklung 2010-2030 in den Regionen							
	Bevölkerung			Veränderung			
	in 1000			in 1000		in %	
Region*	31.12.2010	2020	2030	2010/2020	2010/2030	2010/2020	2010/2030
Bayerischer Untermain (1)	369,7	362,1	351,6	-7,6	-18,1	-2,1	-4,9
Würzburg (2)	509,7	506,2	495,9	-3,6	-13,9	-0,7	-2,7
Main-Rhön (3)	438,6	417,2	394,3	-21,4	-44,3	-4,9	-10,1
Oberfranken-West (4)	594,7	575,5	552,6	-19,2	-42,1	-3,2	-7,1
Oberfranken-Ost (5)	476,6	443,7	409,4	-33,0	-67,2	-6,9	-14,1
Oberpfalz-Nord (6)	505,7	485,4	461,6	-20,3	-44,1	-4,0	-8,7
Industrieregion Mittelfranken (7)**	1301,5	1317,6	1307,4	16,1	5,9	1,2	0,5
Westmittelfranken (8)	410,1	396,5	380,9	-13,6	-29,1	-3,3	-7,1
Augsburg (9)	855,1	851,8	836,7	-3,3	-18,4	-0,4	-2,2
Ingolstadt (10)	458,9	471,4	475,5	12,6	16,6	2,7	3,6
Regensburg (11)	688,6	696,1	693,6	7,6	5,1	1,1	0,7
Donau-Wald (12)	655,2	648,3	632,9	-7,0	-22,3	-1,1	-3,4
Landshut (13)	421,0	422,5	418,3	1,5	-2,7	0,4	-0,7
München (14)	2686,8	2875,7	2964,3	188,9	277,5	7,0	10,3
Donau-Iller (15)	462,3	461,9	456,0	-0,4	-6,3	-0,1	-1,4
Allgäu (16)	467,5	467,2	461,1	-0,3	-6,4	-0,1	-1,4
Oberland (17)	434,7	438,5	435,4	3,8	0,7	0,9	0,1
Südostoberbayern (18)	802,0	810,4	806,0	8,5	4,0	1,1	0,5
Bayern	12538,7	12647,9	12533,4	109,2	-5,3	0,9	0,0

Abb.8: LEP Bevölkerungsentwicklung 2010-2030
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Fortschreibung LEP März 2018

Folgende Planungsziele liegen der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ zugrunde:

- Die Stadt Penzberg trägt mit der Planung zur Deckung der Nachfrage nach sozialgebundenem Wohnraum und zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkes bei.
- Vor allem für Menschen, deren Mobilität eingeschränkt ist, wird Wohnraum im Bereich aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Friseur, Apotheke, Bushaltestelle, Rathaus, Bank etc.) zur Verfügung gestellt.
- Die Aufstockung um 1-2 Geschosse der bestehenden 2-4geschossigen Gebäude, lässt noch ausreichend Besonnung in den „Innenhofbereich“.
- Die ursprüngliche städtebauliche Idee und der Charakter der Staffelung der Geschosse werden auch mit der Aufstockung erhalten und fortgeführt.

Vor diesem Hintergrund sind die planungsrechtlichen Vorgaben der kommunalen Bauleitplanung für die Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in der Innenstadt als zukunftsweisend gerechtfertigt anzusehen.

6. Festsetzungen

6.1. Art der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest.
Mit der Einführung dieser Gebietsart wollte der Gesetzgeber das neue Zusammenleben in der Stadt stärken.
Nach der Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Damit unterscheiden sich die „Urbanen Gebiete“ von Mischgebieten i.S.d. § 6 BauNVO und Kerngebieten i.S.d. § 7 BauNVO: In Mischgebieten verlangt die Rechtsprechung eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Bei den „Urbanen Gebieten“ wird auf die Erforderlichkeit eines ausgeglichenen Nutzungsmix demgegenüber ausdrücklich verzichtet. Hierdurch bietet der neue Baugebietstyp mehr Flexibilität bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten.
Erklärtes Ziel der Stadt Penzberg ist es, mit der Bebauungsplanänderung den innerstädtischen Wohnungsbau zu fördern. Somit ist das Instrument des Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ richtig, eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ mit einer höheren Bebauungsdichte (Stichwort: Nachverdichtung) zu verwirklichen.
Der Nutzungskatalog des § 6 a Abs. 2 BauNVO sieht vor, dass in den „Urbanen Gebieten“ Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (die Wohnnutzung nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Damit werden die Nutzungen, die das innerstädtische Leben Penzbergs in all seiner Vielfalt prägen sollen, erfasst.
Die übrigen nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese zu einer Unverträglichkeit mit dem bestehenden Charakter des Plangebietes führen würden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §9 Ab. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.
Für das Plangebiet wir nach §16 BauNVO in Verbindung mit §17 BauNVO eine zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ der bestehenden Gebäude beträgt bereits im Bereich des Grundstücks Flurnummer 911/6 0,6.
Dieses Höchstmaß kann zusätzlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Da der Bebauungsplan das Planungsziel der Nachverdichtung in Form von Aufstockung hat und bis auf wenige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten („Vorbauten“ für barrierefreie Erschließung) der Baubestand festgeschrieben wird, wird der zulässige Versiegelungsgrad in der Innenstadtlage als städtebaulich verträglich angesehen.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Ein weiteres Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Geschossflächenzahl (GFZ).
Gemäß §16 Ab. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO wird für den Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt.
Damit folgt die Stadt Penzberg dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Urbanes Gebiet.
Für den Gebäudebestand beträgt die GFZ bereits 2,6. Die Erhöhung des Werts durch die Aufstockung der Gebäude an der Sigmundstraße wird als moderat und sowohl sozial als auch städtebaulich verträglich angesehen:
Der hierdurch ermöglichte kleinräumige Nutzungsmix fördert die innerstädtische Struktur, die in der zentrumsnahen Lage als städtebaulich vertretbar angesehen wird.
Vgl. Anlage 1 Tabelle zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

6.2.3 Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe baulicher Anlagen ist ein wesentliches Kriterium für die Struktur und das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt.
Die maximale vertikale Ausdehnung der Gebäude kann durch die Festsetzung von Gebäudehöhen oder die Anzahl von Vollgeschossen bestimmt werden.
Als Zahl der Vollgeschosse wird für die Bebauung an der Karlstraße der Bestand festgeschrieben.
Für die bestehende Wohnbebauung Sigmundstr. 7-9 mit 2-4 Geschossen werden durch die Bebauungsplanänderung die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Aufstockung um 1-2 Geschosse geschaffen. Dies könnte im Zuge der ohnehin notwendigen Flachdachsanierung geschehen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird grundsätzlich die bestehende Bebauung mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten in den Eingangsbereichen festgeschrieben. Hier sollen für einen barrierefreien Zugang der Seniorenwohnungen die Treppenhäuser um eine Aufzugsanlage erweitert werden.
Die bestehende Tiefgaragenabfahrt an der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zur Bestandssicherung mit einer Baulinie festgesetzt.

6.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die bestehende Fuß- und Radwegverbindung zwischen Sigmundstraße und Karlstraße wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgeschrieben. Dies dient der Sicherung der wichtigen Verbindung der Innenstadt mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten.
Im Innenbereich des Plangebiets sind die Anlieferungs- und Rettungszufahrten mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Diese Flächen bilden auch die innere Erschließung des Gebiets und somit die Zufahrtsmöglichkeit für die Wohngebäude. Sie sind von Bebauung jeder Art freizuhalten.

Die Bereiche möglicher Zufahrten orientieren sich am Bestand unter Berücksichtigung der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.
Entlang der Sigmundstraße wurde die Planung zur Umgestaltung des Straßenraums aufgrund von Leitungsverlegungen übernommen.

6.5 Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand bzw. der Umgestaltungsplanung Sigmundstraße
Die Flächen der oberirdischen Stellplätze wurden übernommen, die Orientierung und Erschließung wurde nach den Vorgaben der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg überarbeitet.
Die geforderte Anzahl der Stellplätze kann im Plangebiet jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden. Oberirdisch bestehen rund 15 Stellplätze, in der vorhandenen Tiefgarage wird der Bedarf durch „Organisation“ nur teilweise gedeckt.
De facto ist jedoch davon auszugehen, dass die meisten der Bewohner (Senioren) nicht über ein eigens Fahrzeug verfügen. Die zentrale Lage des Plangebiets ermöglicht es, alle Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld zu erreichen. Ebenso sind der ÖPNV-Anschluss und die Anbindung zum Penzberger Bahnhof und somit zu den überregionalen Verbindungen gut ausgebaut.
Darüber hinaus stehen im weiteren Umfeld Stellplätze zur Verfügung.
Daher trifft 8.3 eine von der derzeit geltenden Stallplatzsatzung der Stadt Penzberg abweichende Festsetzung, die die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für die sozial geförderten Wohnungen, für die die Stadt Penzberg das Belegungsrecht hat, reduziert.

6.6 Baumpflanzungen

Es werden Bestandsbäume im Innenbereich des Plangebiets, entlang der Fußweg-Verbindung und der Karlstraße festgesetzt.
An der Sigmundtrsße wird die Umgestaltungsplanung übernommen.
Baumpflanzungen dienen der Aufwertung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität. Durch unterschiedliche Wuchsformen, Blütezeiten und Färbungen nehmen Bäume und Sträucher eine stadtgestalterische Funktion im Gebiet wahr.

7. Hinweise

7.1 Grundstück

Im Bebauungsplan werden der Baubestand und die jeweiligen Grundstücke mit ihren Grenzen, den Flurnummern und Hausnummern dargestellt. Ebenso sind die Nummerierungen der Parzellen eingetragen.

7.2 Belange der Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Penzberg anzuschließen.

8. Planverfasser

Die Stadt Penzberg hat das Architekturbüro B3 ARCHITEKTEN, Haberecht – Irregen, Partnerschaftsgesellschaft, mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen beauftragt.

Penzberg, den , geändert am ……...2022 – Ergänzungen und redaktionelle Änderungen aus TOP …. der Stadtratssitzung vom …….2022

Roland Irregen
Architekt Stadtplaner

Penzberg, den ……..

……...
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Prüfung Bebauungsplan 69. Änderung Altstadtsanierung

Brutto-Geschossfläche

Haus 7	**861/13**	Haus 5	**861/15**	Karlstr 20	**861/14**	Bücherei	**911/2**	Cafe	**911/6**
EG	260,15	EG	210	EG	215	EG	150	EG	134
1.OG	260,15	1.OG	210	1.OG	215	1.OG	150		
2.OG	260,15	2.OG	210	2.OG	215				
3.OG	260,15	3.OG	210	3.OG	215				
4.OG	260,15	4.OG	210	4.OG	215				
				5.OG	215	Anbau Cafe			
				6.OG	215				
Haus 7a		Karlstr 16 + 18		7.OG	215	EG	28		
				8.OG	71				
EG	256,45	EG	429						
1.OG	256,45	1.OG	429						
2.OG	256,45	2.OG	429						
3.OG	256,45	3.OG	429						
4.OG	256,45	4.OG	429						
		5.OG	429						
		6.OG	215						
Haus 9									
EG	255,67								
1.OG	255,67								
2.OG	255,67								
3.OG	255,67								
Gesamt BGF	3605,68		3839		1791		328		134
Grundstück	1983		1710		753		655		227
GFZ	**1,81829551**		**2,24502924**		**2,37848606**		**0,50076336**		**0,59030837**
GRZ	0,38944528		0,37368421		0,28552457		0,27175573		0,59030837