

Begründung zur Bebauungsplanänderung



Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Auf der Grube**“ der Stadt Penzberg

22. Änderung



Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg, **03.03.2022**



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Lage-/ Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

6. Werbeanlagen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 963/62 TF und 963/65 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Auf der Grube**“ der Stadt Penzberg vom 07.11.1989.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Auf der Grube**“ der Stadt Penzberg und ist als **Gewerbegebiet - GE und GE/e** - festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Innenstadt, an der Straße „Am Alten Kraftwerk“.

Die Änderungsbereich ist ein Teil der damaligen Bergwerkstätten in Penzberg; er besteht aus einer Halle und deren Außenbereich im Osten, Norden und Westen.

Der Änderungsbereich wurde in der Zeit nach der Stilllegung des Bergwerks von einem Maschinenbaubetrieb genutzt, der - wegen der vorhandenen Erschließung des mit einem Gleisanschluss - in der ca. 25 m hohen Bestandshalle und im Außenbereich vor der Halle Lokomotiven und Eisenbahnwagons lagerte, reparierte und verwertete.

Die Verwertung der Lokomotiven und Eisenbahnwagons wurde schon vor Jahren aufgegeben.

Der westliche, unbebaute Teil des Änderungsgrundstücks wird zur Zeit nicht genutzt.

Das Grundstück wurde von der Stadt Penzberg erworben.

Die Grundstücksfläche des Änderungsbaugrundstücks Fl.-Nr. 963/65 Gemarkung Penzberg (Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie) beträgt 9245 m².

Der Änderungsbereich ist nahezu eben.



3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und die Baumassenzahl BMZ für weitere Gebäude auf dem Grundstück auszuweisen.

Vorgesehen ist im Westen die Errichtung von Gebäuden für die Lagerung von Hack-schnitzel.

Im Rahmen der Schaffung und Nutzung von gemeinsamen infrastrukturellen Einrichtungen sollen zudem Synergieeffekte erzeugt und vorteilhaft genutzt werden.

Die mit der Ausweisung dieser weiteren bebaubaren Grundstücksfläche geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Das bereits bebaute Grundstück wird nach wie vor von der Straße „Am Alten Kraftwerk“ her erschlossen.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Entfällt.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Lage und Höhenlage der Gebäude, zur Gebäudehöhe und Geländeformung sollen beibehalten werden.



Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Dachgeschossausbildung und Dachform sollen beibehalten werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Für die Bestandsbaukörper im Geltungsbereich der Änderung werden die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan beibehalten.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, dessen hauptsächliches Gestaltungsmerkmal die Ablesbarkeit von Bestand und Neubau ist.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Eine grundsätzliche Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Änderung nicht notwendig.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – GE (Gewerbegebiet) – wird nicht verändert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgeschrieben sind, gelten weiterhin.



5.2 Maß der Nutzung

GRZ:

Das Maß der Grundflächenzahl GRZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit GRZ 0,65 festgelegt.

Dieses Maß soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

BMZ:

Das Maß der Baumassenzahl BMZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit BMZ 3,2 festgelegt.

Dieses Maß soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf BMZ 7,0 geändert werden.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereichs wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.



Die Bayernwerk Netz AG weist darauf hin:

- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.
- Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Bei der Bayernwerk Netz AG dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.2 Ehemaliger Bergbau

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.



Mitteilung der E.ON SE:

- Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.
- Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, hat E.ON SE weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.
- Die Unterlagen der E.ON SE weisen für den Geltungsbereich der o.a. 19. Änderung weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.
- Die E.ON SE weist darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich ein Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken.

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bzgl. der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner