

STADT PENZBERG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SENIORENWOHNHEIM GARTENSTRASSE"

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück 865/44, Gemarkung Penzberg,
sowie Teilflächen der Zugspitz- und Gartenstraße.

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl. Ing. FH
Karlstraße 11
82377 Penzberg
Tel. +49 (0)8856 – 805 44 50
Fax +49 (0)8856 – 805 44 59
E-mail architekten@jocher.com
www.jocher.com

vogl + kloyer
landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2
82362 weilheim/obb.
fon +49 (0)881 – 9 01 00 74
fax +49 (0)881 – 9 01 00 76
e-mail mail@vk-landschaft.de
www.vk-landschaft.de

12.09.2017-a-

INHALT

- 1 Geltungsbereich
 - 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
 - 4 Bestandsbeschreibung, Topographie
 - 5 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes u. Ziele der Planung
 - 6 Städtebauliches- und planerisches Konzept
 - 7 Bauliche Nutzung
 - 8 Grünordnung
 - 9 Natur- und Umweltschutz
 - 10 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Abwasserentsorgung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Gasversorgung
 - 10.5 Müllbeseitigung
 - 11 Städtebauliche Daten (Information)
- Anhang: Luftbild

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" liegt im Westen des Stadtgebietes von Penzberg und kann als zentrumsnah bezeichnet werden.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Zugspitzstraße- und im Südosten durch die Gartenstraße begrenzt.

Mit Ausnahme in nordöstlicher Richtung, in der das Plangebiet an ein Mischgebiet grenzt, wird es dreiseitig von Wohnbauflächen umgeben.



2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Penzberg besitzt seit dem 25.04.2002 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

In diesem derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes farbig als Wohnbaufläche dargestellt und Mittels Planzeichen als "Einrichtung der Seniorenbetreuung" ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 7 BauGB angepasst.

3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Penzberg gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau und liegt in der Planungsregion 17 (Oberland) im Regierungsbezirk Oberbayern. Penzberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört zum ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes von München. Penzberg wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort festgesetzt. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Mittelzentrums Penzberg ist dessen Lage am Kreuzungspunkt zweier überregional bedeutsamer Entwicklungsachsen aus West, Ost und Nord sowie einer als regional bedeutsam geltenden Entwicklungsachse aus Richtung Süden. Das nächstgelegene Oberzentrum ist München sowie das mögliche Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen.

4 Bestandsbeschreibung, Topographie

Auf dem Planungsgebiet befindet sich derzeit bereits ein Seniorenwohnheim, bestehend aus dem unter Denkmalschutz stehenden sog. "Pfründner-Bau" auf der nord-westlichen Teilfläche und einem in den 1960er Jahren errichtetem Seniorenwohnheim im südwestlichen Bereich.

Topographisch kann das Gelände als eben bezeichnet werden.

5 Anlass für die Aufstellung des Beb.-Planes und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Beb.-Planes ist die Erfordernis eines Ersatzneubaus für das bestehende Seniorenzentrum an der Gartenstraße in Trägerschaft der AWO.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Penzberg der planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Auf Grund struktureller und funktionaler Mängel wird das Ende der 1960er Jahre errichtete Seniorenzentrum den heutigen Anforderungen an einen modernen Pflegebetrieb nicht mehr gerecht. Zudem bestehen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand sanierbare energetische und bautechnische Mängel.

Maßgebliches Ziel der Stadt Penzberg ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes "Seniorenwohnheim".

Ein Ersatzbau soll auf dem Grundstück an der Gartenstraße errichtet werden. Das Grundstück an der Gartenstraße bietet durch seine zentrale Lage einen idealen Standort für ein zeitgemäßes, vielfältiges, optimal strukturiertes und vernetztes Pflegeangebot für Senioren sowie kurze Wege für Besucher und Personal innerhalb der Stadt Penzberg. Durch einen abschnittswisen Abbruch der Bestandsgebäude sowie

die stufenweise Errichtung der Neubauten kann einem Großteil der derzeitigen Bewohner des Seniorenzentrums der Verbleib im bestehenden Haus und der anschließende Umzug in den Neubau ermöglicht werden.

Neben der stationären Altenpflege soll an der Gartenstraße ein vielfältiges Angebot von Wohn-, Pflege- und Betreuungsleistungen für Senioren "unter einem Dach" entstehen. Ein zukunftssicheres und optimal an pflegerische Betreuungsleistungen angebundenes Wohnangebot für die Bürger der Stadt Penzberg soll so gewährleistet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan "Seniorenwohnheim Gartenstraße" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und trägt allen den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung.

6 Städtebauliches- und planerisches Konzept

Um eine städtebauliche ansprechende Situierung und funktional optimale Aufteilung bzw. Anbindung der Baukörper auf dem Grundstück umsetzen zu können werden zwei langgestreckte viergeschossige Baukörper mit einem zentralen Verbindungsbau vorgeschlagen.

Die parallel gestellten Baukörper nehmen die stationäre Altenpflege sowie die Wohnnutzungen und Betreuungseinrichtungen auf. Im zentralen Verbindungsbau sind sowohl gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wie Cafeteria und Mehrzweckräume geplant wie auch – flexibel zuzuordnen – weitere Nutzungen der Langzeitpflege bzw. des Wohnangebots.

Städtebaulich vermittelt der Verbindungsbau über ein transparentes Erdgeschoss zwischen dem südöstlichen Vorplatz mit Eingangsbereich und dem grünen und ruhigen Gartenhof, der im Nordwesten durch den denkmalgeschützten Pfründner-Bau abgeschlossen wird.

Die Achse Parkstraße - Pfründner-Bau kann so wiederbelebt werden, die gestalterischen Qualitäten des Pfründner-Baus als solitäres Bauwerk werden über den Innenhof, der den Pfründner-Bau freistellt, und die symmetrischen Neubauten hervorgehoben.

7 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der maximalen Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt.

Für das bestehende Denkmal wurden nach Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim bewusst nur die Außengrenzen des Gebäudes mittels Baugrenzen gesichert und keine weiteren Festsetzungen getroffen, weil Baumaßnahmen am Gebäude ohnehin nur in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege möglich sind. Seitens

der Stadt Penzberg wurde gewünscht, zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit in die Planung aufzunehmen.

8 Grünordnung

Das Grundstück weist im Bestand einigen Baumbestand auf, der aufgrund der geplanten, deutlich erhöhten überbauten Fläche reduziert werden muss. Zwei sehr erhaltenswerte Eichen werden jedoch festgesetzt.

Ebenso festgesetzt wird die Doppelreihe von Kleinbäumen in der Eingangsachse des Baudenkmals, die allerdings teilweise durch Neupflanzungen ergänzt werden muss. Der Baumbestand entlang der Ostgrenze soll als Gesamtstruktur ebenfalls erhalten werden und als Puffer zwischen dem Seniorenwohnen und dem benachbarten Geschosswohnungsbau dienen.

Als Ersatz für die zu entfernenden Bäume werden Neupflanzungen von Bäumen 1. oder 2. Ordnung an der Gartenstraße, im künftigen Innenhof zwischen Neubau und Denkmal, sowie in der östlichen Grünfläche festgesetzt.

Nachdem den Grünflächen eine hohe Bedeutung als Aufenthaltsflächen für die Bewohner zukommt, und eine entsprechende Ausstattung mit Wegen und Sitzplätzen erforderlich ist, wird die Zulässigkeit von Versiegelungen innerhalb der Grünflächen in den Festsetzungen definiert.

9 Natur- und Umweltschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan muss gemäß § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –Bewertung:

Versiegelte und überbaute Flächen haben keine nennenswerte Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Ortsbild. Nachfolgend genannte Bewertungen beziehen sich jeweils auf die Grünflächen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind, sofern sie als Grünflächen ausgebildet sind, intensiv gepflegt. Der Baumbestand ist prägend für das unmittelbare Umfeld und die Gartenstraße, wobei nur die beiden Eichen als sehr erhaltenswert einzustufen sind.

Grünflächen mit Baumbestand sind von mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt, intensiv gärtnerisch gestaltete Grünflächen von geringer Wertigkeit. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete durch die Planung betroffen.

Schutzgut Boden: Unversiegelte Flächen mit anthropogener Überprägung haben mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Grundwasser ist abgesenkt und steht nicht im Baubereich an. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist gering.

Schutzgut Klima/ Luft: Auf Grund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild: Die parkartigen Grünflächen mit dem Baumbestand haben innerhalb der Siedlung eine Bedeutung für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch: Der Geltungsbereich hat entsprechend seiner Funktion als Seniorenwohnanlage Bedeutung für die Erholung eines eingeschränkten Nutzerkreises.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Ein denkmalgeschütztes Gebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, das Baukonzept wird darauf abgestimmt. Ein bisher vorhandener Anbau am Baudenkmal wird künftig entfallen.

Artenschutz:

Der Baumbestand weist eine Lebensraumeignung für siedlungsnah, eher verbreitete Vogelarten auf. Durch Erhalt der Eichen und der Gehölzstruktur an der Südostgrenze sowie die Festsetzung von Ersatzpflanzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Vogelpopulationen kommt. Zu beachten ist jedoch, dass notwendige Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Vom Vorkommen baumhöhlenbewohnender Fledermäuse ist im Geltungsbereich nicht auszugehen.

Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft:

Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Grad der Versiegelung deutlich. Einer Grundfläche von ca. 1.600 qm des Bestandsgebäudes steht eine max. zulässige Grundfläche von 3.150 qm gemäß Bebauungsplan gegenüber. Der Grünflächenanteil verringert sich entsprechend.

Die Erhöhung der Baumasse mit den notwendigen Erschließungsflächen stellt einen Eingriff in das Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört. Die Planung erfordert Eingriffe in den Baumbestand. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filtration durch den Boden wird reduziert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Durch Erhalt von Baumbestand und Ergänzung durch Neupflanzungen kann der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden.

10 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

10.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann von den bestehenden Straßen aus an die städtische Wasserversorgung erschlossen werden.

10.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Gartenstraße.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadtwerke Penzberg) einzuholen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG. Die Erschließung ist über bestehende Trafostationen möglich. Gegebenenfalls müssen diese erweitert werden.

10.4 Gasversorgung

In der Gartenstraße liegt eine Erdgasleitung der Erdgas Südbayern, von der aus das bestehende Seniorenwohnheim mit Erdgas über eine Großabnehmer-Anlage versorgt wird. Der Anschluss für den geplanten Neubau ist folglich problemlos möglich.

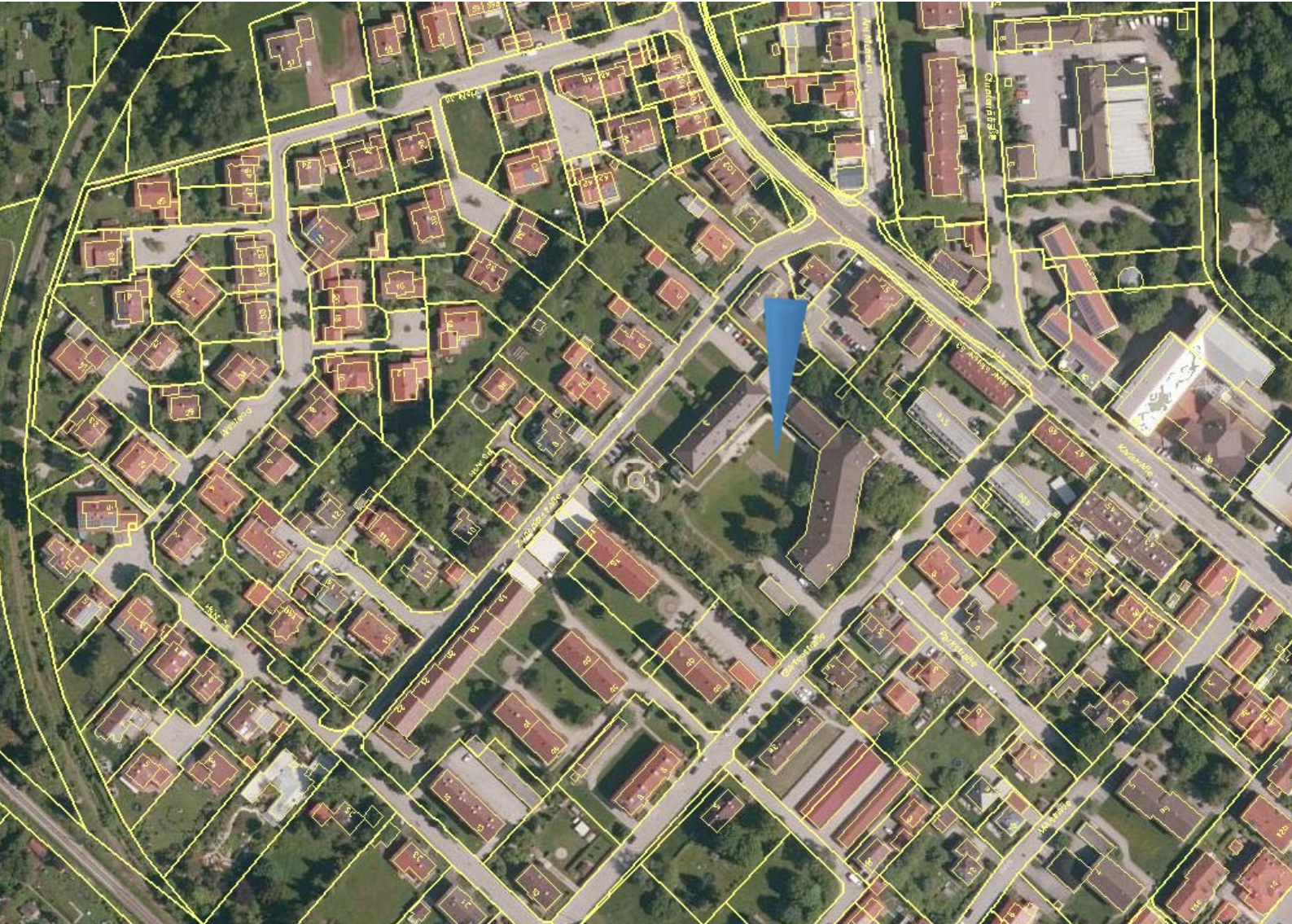
10.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllabfuhr der "EVA" -einer Landkreisgesellschaft- sichergestellt.

11 Städtebauliche Daten (Information)

Größe des Geltungsbereiches:	ca.	12.200 m ²
Grundstücksgröße Fl.-Nr. 865/44	ca.	10.600 m ²

Luftbild



Planung: **Stephan Jocher**
Architekten + Stadtplaner
Karlstraße 11
82377 Penzberg

Grünordnung: **vogl + kloyer**
Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim/Obb.

Stadt Penzberg
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin