

Aufstellung des Bebauungsplans

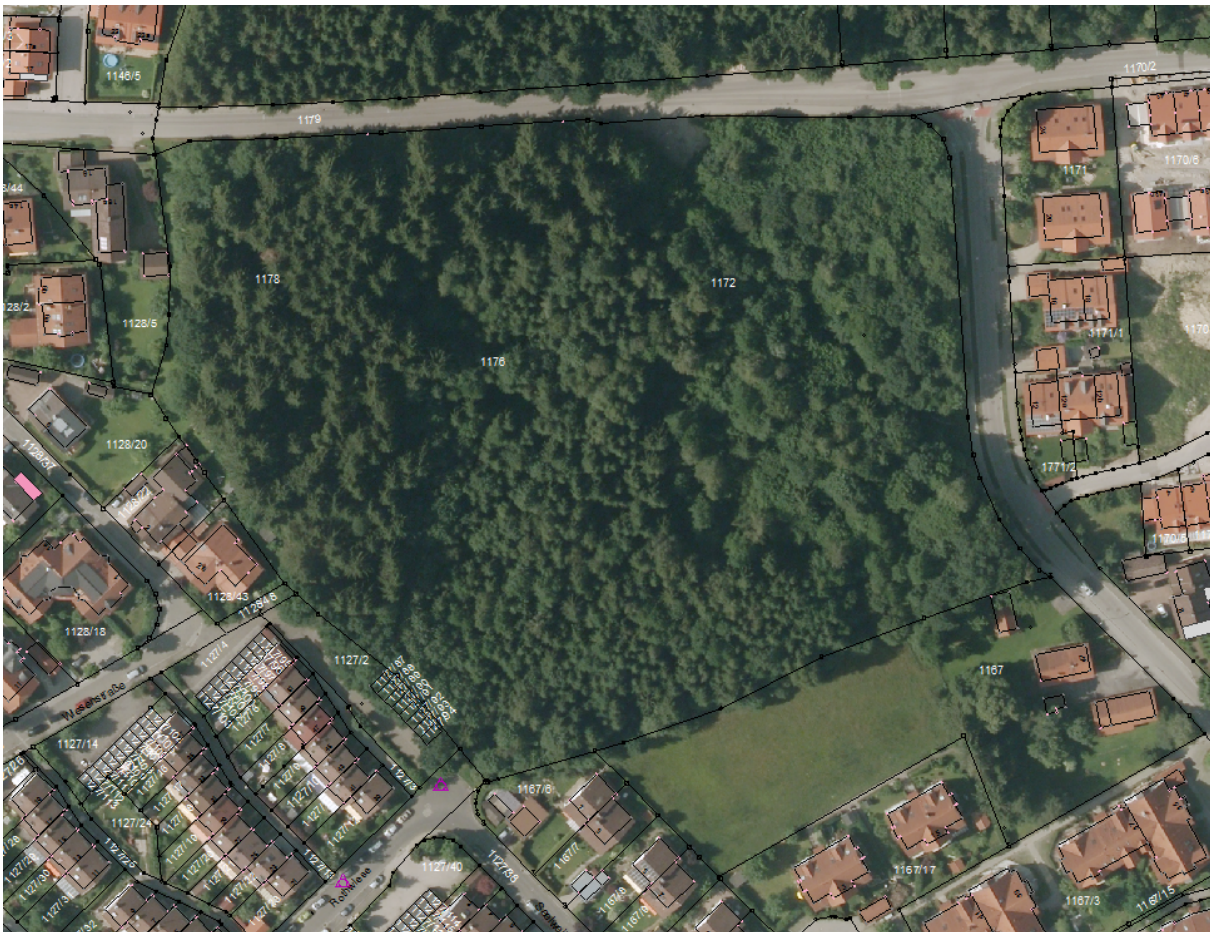
Birkenstraße West der Stadt Penzberg

Begründung zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“

Teil I Planungsbericht



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet mit Umgriff



Verfasser: Stadt Penzberg

Penzberg, 24.01.2018

Inhaltsverzeichnis

1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.2	Lage und Abgrenzung	3
2	Ausgangssituation	3
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	3
2.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet	4
2.3	Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr).....	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Altlasten	4
2.6	Kampfmittel.....	4
2.7	Bodendenkmale.....	5
2.8	Natur, Landschaft und Umwelt	5
2.9	Trinkwasserschutz.....	5
2.10	Immissionen.....	5
2.11	Eigentumsverhältnisse:.....	5
	Die Grundstücke Fl. Nrn. 1172, 1176 und 1178 der Gemarkung Penzberg, sind in städtischem Besitz. Das Grundstück Fl. Nrn. 1167 der Gemarkung Penzberg ist in privatem Besitz.....	5
3	Planungsbindungen.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3	ISEK P	6
4	Planungskonzept.....	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5	Planinhalt.....	9
5.1	Art der Nutzung	9
5.2	Maß der Nutzung.....	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.4	Gestalterische Festsetzungen	9
5.5	Verkehrsflächen und Erschließung.....	10
5.6	Grünflächen	10
5.7	Pflanzbindungen.....	10
5.8	Stellplätze	10
6	Auswirkungen	11
6.1	Bewertung der Schutzgüter	11
6.2	Eingriffs-/Ausgleichsreglung	12
7	Verfahrensablauf	14

Abbildungen

Abbildung 1:	Luftbild Plangebiet mit Umgriff	1
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	6

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Birkenstraße West“ erfolgt mit Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2015, um die im Siedlungsbereich der Stadt Penzberg gelegene Waldfläche als Wohnbaufläche zu aktivieren und dient dem in Penzberg dringend benötigten Wohnbedarf.

Der Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Westen und die Wohnbebauung im Süden ergeben eine strukturell sinnvolle Vervollständigung dieses Stadtteils. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt weist diese Fläche als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau mit dem Ziel der Schaffung einer Stadtteilmitte aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 25.04.2002 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 20.000 m² auf.

Die Änderung des Bebauungsplans wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet wird nördlich durch die Wölflstraße begrenzt. In Richtung Osten wird das Plangebiet durch die Birkenstraße begrenzt. Im Süden schließt die Wiesenstraße an das geplante Baugebiet an. Alle Straßen werden zur Erschließung des Gebiets herangezogen.

Das südwestlich anschließende Wohngebiet wird durch den bereits bestehenden Bebauungsplan „Wiesenstraße“ bauleitplanerisch geregelt.

Der Geltungsbereich umfasst das Plangebiet mit einer Größe von ca. 38.000 m² und beinhaltet neben den städtischen Grundstücken Fl. Nrn. 1172, 1176 und 1178 auch eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1167 der Gemarkung Penzberg, das in räumlichen Zusammenhang mit den Grundstücken Fl. Nrn. 1172 und 1176 steht und aus städtebaulicher Betrachtung mit überplant werden sollte.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Durch die umgebende Wohnnutzung wirken keine besonderen Störungen von Außen auf das Plangebiet ein, lediglich der Straßenverkehr auf der Wölflstraße ist auf seine mögliche Immissionswirkung hin zu untersuchen.

2.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen unbebaut. Lediglich die Grundstücke Fl. Nrn. 1172 und 1176 weisen eine Bebauung auf. Diese wird von den Grundstückseigentümern im Zuge einer intensivierten Nutzung der Flächen aufgegeben.

2.3 Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)

Das Gebiet wird nördlich durch die Wölflstraße begrenzt. In Richtung Osten wird das Plangebiet durch die Birkenstraße begrenzt. Im Süden schließt die Wiesenstraße an das geplante Baugebiet an. Alle Straßen werden zur Erschließung des Gebiets herangezogen.

Das Plangebiet ist in das Netz des ÖPNV eingebunden. Im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsplanung überprüft der Penzberger Stadtbus turnusmäßig die Fahrpläne und Lagen der Haltestellen.

Um den Belangen des Langsamverkehrs (Fußgeher, Radfahrer) Rechnung zu tragen, werden durch das Plangebiet sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

Die Erschließung des westlichen Gebietes mit seiner Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt im Einbahnstraßenverkehr.

Der zentral gelegene öffentliche Spielplatz nutzt den vorhandenen Baumbestand. Ein Parkplatz für Besucher des Wohngebiets ist ebenfalls zentral angeordnet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Derzeit ist das Plangebiet teilweise mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Im Zuge der Sicherung der Versorgung mit Elektrizität, Wasser sowie zum Anschluss an das Abwassernetz werden die notwendigen Medien hergestellt.

2.5 Altlasten

Das Baugebiet ist durch eine Baugrunduntersuchung beauftragt durch die Stadt Penzberg durch das GEOMECHNIG Ingenieur- und Planungsbüro, Gartenstraße 32, 86938 Schondorf mit Datum 16.08.2016 untersucht worden. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. **Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Baugrundgutachten hervorgeht, dass sich keine Altlasten in der untersuchten Fläche befinden. Lediglich in der Probe MP1 wurde ein Kohlenwasserstoffgehalt von 200mg/kg TS vorgefunden.**

2.6 Kampfmittel

Das Baugebiet ist durch eine Baugrunduntersuchung beauftragt durch die Stadt Penzberg durch das GEOMECHNIG Ingenieur- und Planungsbüro, Gartenstraße 32, 86938 Schondorf mit Datum 16.08.2016 untersucht worden. Diese beinhaltet eine Stellungnahme zu Kampfmitteln: Gemäß Eurocode 7 DIN EN 1997 ist auf die Notwendigkeit der Erkundung bzw. Bestätigung der Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks hinzuweisen. Es besteht ein Generalverdacht, auch in ländlichen Gebieten, auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Granaten, Bomben, Munition etc.) aus dem 2. Weltkrieg im Untergrund. Wir empfehlen, vor Beginn von Erdaushubmaßnahmen eine entsprechende Luftbildrecherche mit

Gefährdungsbeurteilung sowie ggf. die Freimessung des Geländes durch eine nach SprengG zugelassene Fachfirma durchführen zu lassen.

2.7 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

2.8 Natur, Landschaft und Umwelt

siehe Umweltbericht

2.9 Trinkwasserschutz

Maßnahmen zum Trinkwasserschutz sind im Planungsumgriff nicht vorzusehen.

2.10 Immissionen

Zu ergänzen wenn zutreffend.

2.11 Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1172, 1176 und 1178 der Gemarkung Penzberg, sind in städtischem Besitz. Das Grundstück Fl. Nrn. 1167 der Gemarkung Penzberg ist in privatem Besitz.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

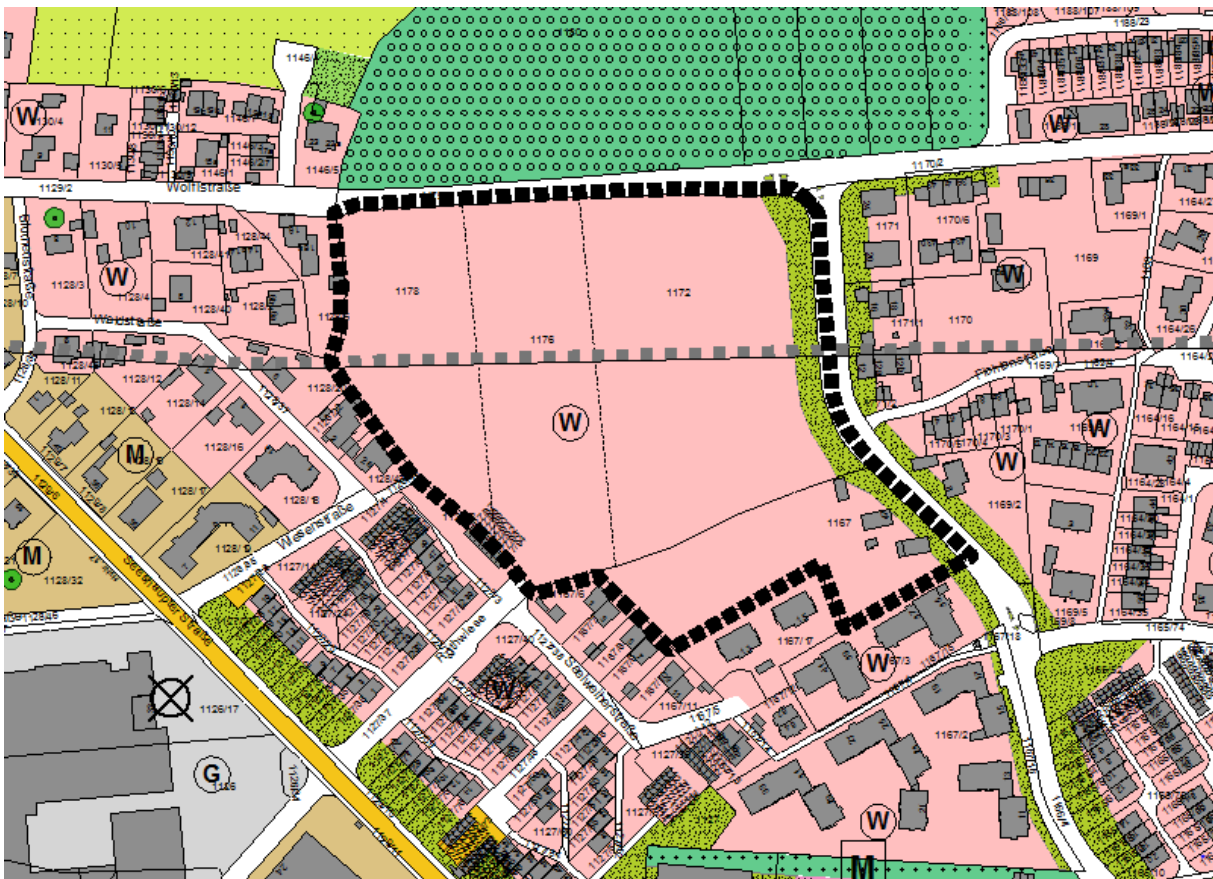
Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist die Stadt Penzberg als Mittelzentrum im allgemein ländlichem Raum festgelegt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt wird.

Die behutsame Ausweitung von Wohnbauflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan entspricht diesem Ziel. Damit besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

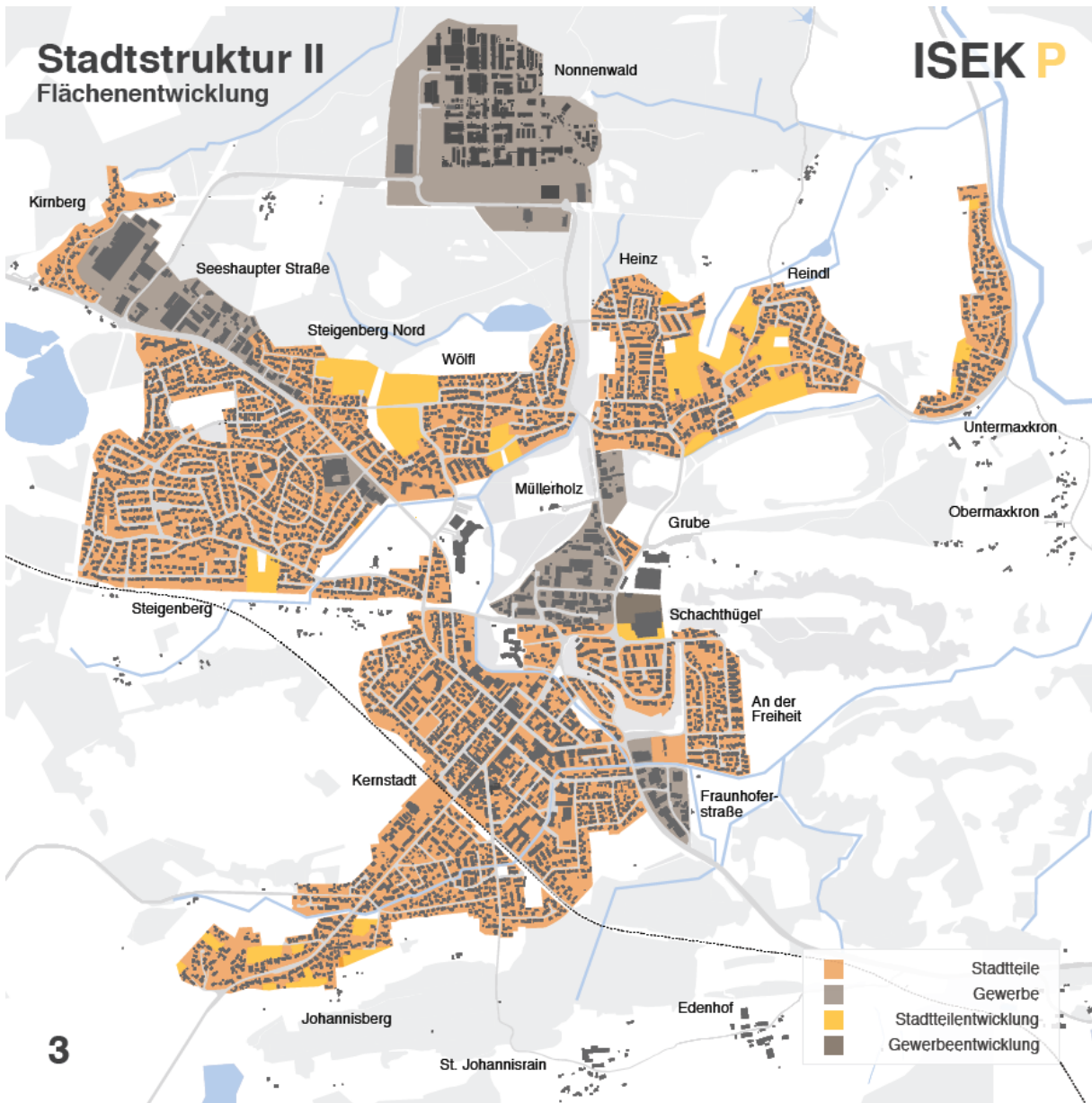
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

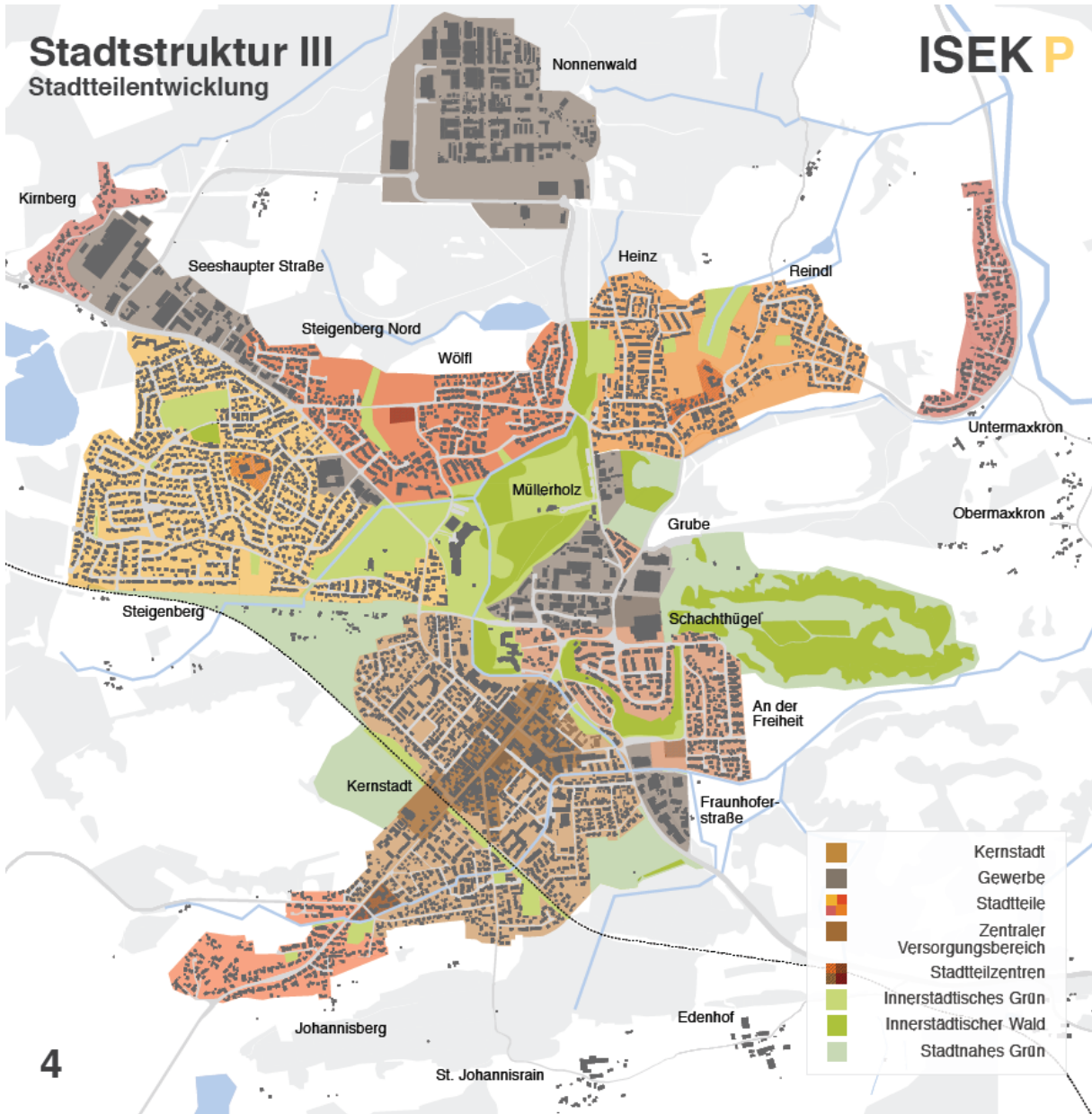
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.



3.3 ISEK P

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt weist diese Fläche als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau mit dem Ziel der Schaffung einer Stadtteilmitte aus.





4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Penzberg sowie die stetig ansteigende Bevölkerungsentwicklung erfordert die Festlegung von Wohnbauflächen zur Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs. Die städtebauliche Entwicklung zur Deckung dieses Wohnraumbedarfs kann hierbei gemäß § 1 Abs. 5 BauGB durch eine Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen.

5 Planinhalt

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt einem städtebaulichen Konzept, dass sich an den Randbedingungen des Ortes orientiert und verschiedenen Wohnungsbautypologien folgt.

Für den Teilbereich A (Einzelhaus- und Doppelhausbebauung) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Für die Bereiche B, C und D (Reihenhausbebauung oder Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage) wird eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Aufgrund der für die voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten bei Geschosswohnungsbau erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Tiefgarage ausreichend groß zu dimensionieren, so dass für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis 100 % erforderlich werden kann. Diese Überschreitung ist aber nur mit einer erhöhten Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 1,0 m im Mittel möglich, damit der Bereich über der Tiefgarage ausreichend bepflanzt werden kann.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung soll für den Bereich A in offener Bauweise (o) in Form von Einzelbaukörpern (ED) erfolgen.

Die Bebauung für die Bereiche B, C und D soll in geschlossener Bauweise (g) in Form von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten (H) erfolgen.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Baufeld A) werden auf Grund der Doppelhausbebauung lediglich die Dachneigungen geregelt. Es wird erwartet, dass die vorhandene Baukultur zu individuellen zeitgemäßen Gebäuden führt.

Im Bereich der Baufelder B-D richtet sich die Gestaltung nach der BayBO. Die Ausrichtung der Gebäude wird durch die Baugrenzen geregelt. In Baufeld B werden die länglichen Baukörper an

den Stirnseiten durch die Festsetzung der Baulinie in ihrer Position an den Rändern fixiert um eine geordnete Randausbildung in Richtung Nord Süd zu gewährleisten.

5.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Verkehrsflächen im Bereich des Plangebiets sind als geschwindigkeitsreduzierte öffentliche Straßen mit Tempo 30 festgesetzt.

Der straßenbegleitende Fußweg in West-Ost-Richtung unterstützt die Schulwegsicherheit zur Grundschule Birkenstraße.

5.6 Grünflächen

Zur ausreichenden Durchgrünung des Bebauungsplangebietes wird eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,25 festgesetzt.

5.7 Pflanzbindungen

In Absprache mit der Stadt Penzberg festzulegen...

5.8 Stellplätze

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung.

6 Auswirkungen

6.1 Bewertung der Schutzgüter

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Arten und Lebensräume

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Boden

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Wasser

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Klima

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Landschaftsbild

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

Siehe Umweltbereich...

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Siehe Umweltbereich...

Zusammenfassung

Siehe Umweltbereich...

6.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Siehe Umweltbereich...

Bestandssituation:

Siehe Umweltbereich...

Ausgleichskonzept:

Siehe Umweltbereich...

7 Verfahrensablauf

24. März 2015	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
13.03.2017 - xx.xx.xxxx	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3.1 und 4.1 BauGB
2017	Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
2017	Öffentlichkeitsbeteiligung
2017	Satzungsbeschluss