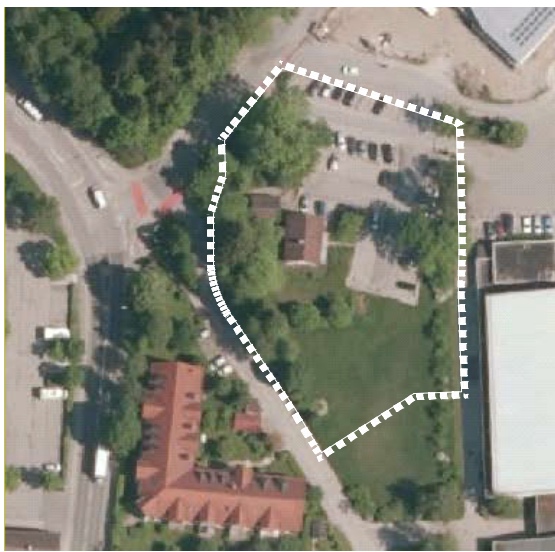


## Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße der Stadt Penzberg

### 1. Änderung

#### Planungsbericht



Antragsteller: **Kommunalunternehmen  
Stadtwerke Penzberg**  
Am Alten Kraftwerk 3  
82377 Penzberg

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

Penzberg, **05.08.2021**

## Inhaltsverzeichnis

### **Planungsbericht**

#### **1. Geltungsbereich**

#### **2. Planungsrecht**

#### **3. Planerisches Konzept**

3.1 Ausgangslage

3.2 Ziele

3.3 Äußere Erschließung

3.4 Innere Erschließung

3.4.1 Fahrerschließung

3.5 Stellplätze

3.6 Bauliche Nutzung

3.6.1 Art der Nutzung

3.6.2 Maß der Nutzung

3.7 Höhenlage der Gebäude

3.8 Gebäudehöhe

3.9 Vorstellungen zur Architektur

3.10 Schallschutz

3.11 Wasser- und Abwasserbehandlung, Grundwasserschutz

3.12 Versorgung des Gebietes

3.13 Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus

#### **4. Grünordnung**

## Planungsbericht

### 1. Geltungsbereich

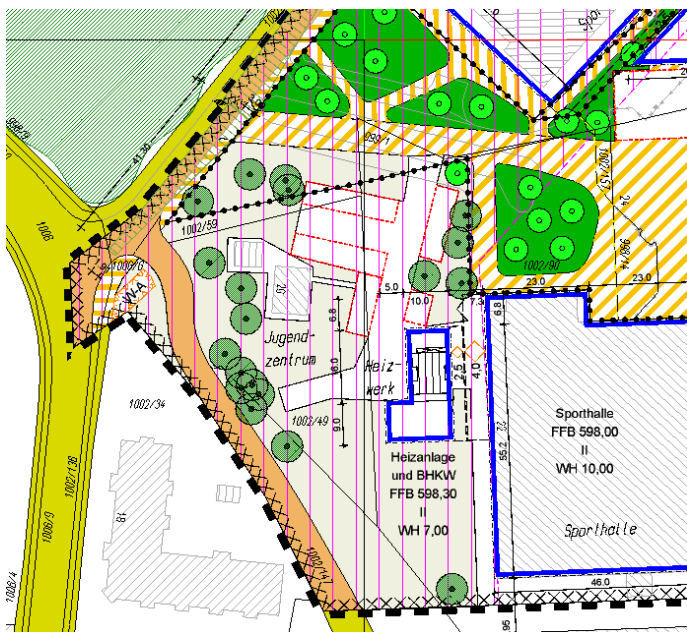
Das Plangebiet befindet sich in Penzberg nordöstlich der Seeshaupter Straße und östlich der Birkenstraße. Es grenzt an das vorhandene Sport- und Freizeitgelände der Stadt Penzberg (Sporthalle etc.) und an den Vorplatz des zukünftigen Familienbades (zur Zeit im Bau). Eine Seite – zur Birkenstraße hin - grenzt über die Straße an eine Waldfläche.

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 999, 999/1, 1002/17, 1002/49, 1002/59 und 1002/90 Gemarkung Penzberg.

### 2. Planungsrecht

#### Bestand:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“ der Stadt Penzberg sind im Geltungsbereich der Änderung vor allem eine Stellplatzanlage, das Heizwerk und Bestandsbäume festgesetzt.



Ausschnitt B-Plan Bestand

## Planung

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen aus dem § 13a Abs. 1 BauGB.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll - zur Verwirklichung des Infrastrukturvorhabens „Neubau eines Parkhauses“ - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **3. Planerisches Konzept:**

#### 3.1 Ausgangslage

##### Notwendigkeit:

Grundlage für die Notwendigkeit einer Überplanung des Gebiets ist der Umstand, dass das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, das im Geltungsbereich des o.a. rechtswirksamen Bebauungsplans ein Familienbad errichtet, zur Unterbringung der Fahrzeuge der Bad- und Saunabesucher und der Nutzer von angrenzenden Sportstätten ein Parkhaus an einer anderen als bisher vorgesehenen Stelle errichten will.

##### Grundstücke und deren Nutzung:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende Einrichtungen:

- Heizwerk des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg
- Chill-Out, Jugendzentrum der Stadt Penzberg

Die für das Parkhaus und die Erschließungsflächen vorgesehenen Grundstücke - die sich im Eigentum der Stadt Penzberg befinden - sind Teilflächen eines Grundstücks-Konglomerats, das den Sportstätten, dem Familienbad, dem Heizwerk und der Kindertagesstätte zur Verfügung steht.

#### 3.2 Ziele

Mit der Überplanung des Gebiets soll eine Fläche für die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden.

Das im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzte Parkhaus im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs soll nicht errichtet werden, da sich an dieser Stelle noch ein Kindergarten befindet.

Hinweis: Die Stadt Penzberg plant zur Zeit ein Kinderhaus im Bplan-Gebiet Sportstätte Müllerholz. Mit der Fertigstellung des Kinderhauses im Müllerholz - ca. 2024 - wird der o.a. Kindergarten aufgelöst und der rechtswirksame Bplan in diesem Bereich geändert.

### 3.3 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Birkenstraße und ist über diese an die Seeshaupter Straße angeschlossen.

Die Seeshaupter Straße (St 2063) hat eine bedeutende Erschließungsfunktion im Stadtgefüge Penzbergs. In der Planzeichnung ist eine Kreiselanlage dargestellt, die sich zur Zeit in Planung befindet.

#### 3.3.1 Fahrerschließung

Die Fahrerschließung des Planungsgebiets erfolgt vor allem von Südwesten her, über die Seeshaupter Straße und weiter über die Birkenstraße oder von Norden her über die Birkenstraße.

Die Birkenstraße weist im heutigen Schulbereich eine Tempo-30-Begrenzung auf; ansonsten ist sie mit Tempo-50 zu befahren.

### 3.4 Innere Erschließung

Die Erschließung der Sporthallen, des Hallenbades, des Heizwerks und des Jugendzentrums erfolgt über eine Zufahrt von der Birkenstraße und teilweise über den Weidenweg.

Die direkte Erschließung des Parkhauses erfolgt über eine Zufahrt von der Birkenstraße. Die Zufahrt zum Parkhaus ist im Bebauungsplan mit einer Lageanpassung vorgesehen, die – je nach Erschließungssystem – die Zufahrt präzisieren lässt.

### 3.5 Stellplätze

#### Stellplätze, besonderer Nutzer:

Im Parkhaus werden neben den Regelstellplätzen an geeigneter Stelle barrierefreie Stellplätze sowie besonders ausgewiesene Familienstellplätze vorgesehen.

Das Parkhaus wird allgemein durch den Einbau eines Lifts barrierefrei erschlossen.

### 3.6 Bauliche Nutzung

#### 3.6.1 Art der Nutzung

Im Planungsgebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen: ein Parkhaus und ein Heizwerk mit BHKW, für die Fernwärmeversorgung in der Stadt Penzberg.

Das bestehende Gebäude für das ehemalige Jugendzentrum Chill-Out wird mit der Errichtung des Parkhauses abgebrochen.

#### 3.6.2 Maß der Nutzung

##### Anrechenbare Grundstücksfläche/Bauland:

Die für die einzelnen Anlagen vorgesehenen Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Penzberg befinden, sind Teilflächen eines Grundstücks-Konglomerats, das für die Errechnung der GRZ planerisch zusammengefasst wird.

Die im Planungsgebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen bei der Errechnung der GRZ als Bauland mit herangezogen werden dürfen.

##### Grundflächenzahl GRZ:

Die Haupt- und Nebenanlagen – ohne Grundflächen nach § 19.4 BauNVO – sollen mit einer maximalen GRZ von 0,70 zulässig sein.

Dieses Maß der Nutzung bleibt unter den in § 17.1 BauNVO aufgeführten Höchstmaßen für ein Sondergebiet von GRZ 0,8.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll für Grundflächen nach § 19.4 BauNVO eine Erhöhung der GRZ von 14% zugelassen werden. Damit bleibt die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO unter der Kappungsgrenze GRZ 0,8 des § 19 Abs. 4 BauNVO.

##### Geschossflächenzahl GFZ:

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan verzichtet, da die geplanten Nutzungen bevorzugt aus Gebäuden bestehen, die mit großen Luft-räumen versehen sind und in der Regel nur eine geringe bzw. städtebaulich nach-rangig wirksame Geschossfläche erzeugen.

Lediglich das geplante Parkhaus mit seinen maximal 4 Geschossen führt zu einer städtebaulich bedeutsamen Geschossfläche.

Die zulässige Geschossfläche wird mit GFZ 2,40 festgesetzt und bleibt damit unter den Obergrenzen des § 17.1 BauNVO aufgeführten Höchstmaßen für ein Sondergebiet von GFZ 2,40.

#### Gebäudeabstände/Verminderung der Gebäudeabstände:

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans die geplanten Einrichtungen kompakt unterbringen zu können und der Forderung nach einem flächensparenden Städtebau nachkommen zu können, wurde an definierten Stellen ein verminderter Mindestabstand zwischen Gebäuden zugelassen.

Mit der Festsetzung des Abstands der Baugrenze zu Nachbargrenzen und mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Oberkante des EG-Fußbodens ist eine spezielle Abstandsvermaßung im Bebauungsplan getroffen worden, die eine Verpflichtung zur Anwendung der Abstandsregeln des Art. 6 BayBO nicht notwendig macht.

#### 3.7 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Erdgeschosszone der geplanten Gebäude orientiert sich – situativ - an der Höhenlage des Geländes am Straßenanschluss bzw. an der Höhenlage des Urgeländes und wird im Bplan festgesetzt.

#### 3.8 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen orientieren sich an den zukünftigen Nutzungsanforderungen und wurden durch die Planungen der Architekten sowie durch die unterzubringende Stellplatzanzahl und Geschosshöhe eines Parkhauses ermittelt.

Kamine und technische Dachaufbauten dürfen die Oberkante Dach im definiertem Maß überschreiten.

#### 3.9 Vorstellungen zur Architektur

##### Parkhaus und Heizwerk:

Die Fassaden sollen sich in ihrer Materialität – ggf. in Verbindung mit rhythmisierenden Fassadenteilen - deutlich von Wohnungsbauten unterscheiden.

Elemente für die Nutzung der Sonnenenergie sollen nicht vereinzelt auf den Dächern untergebracht werden, sondern rhythmisierend auf leicht erfassbaren geschlossenen Primärflächen (Rechteck/Quadrat/Parallelogramm/Dreieck) errichtet werden.

Das Parkhaus soll in seiner Höhenentwicklung minimiert werden. Bei einer Split-Level-Lösung soll die dem Erdgeschoss zugeordnete Split-Level-Ebene bevorzugt nach unten – also ins Gelände eingetaucht – angeordnet werden.

Die Ansichten des Parkhauses sollen mit gleichwertigen und gestalterisch hochwertigen Fassaden ausgestattet werden: lediglich Treppenhäuser sollen sich abheben dürfen. Das Vortreten von Bauteilen wie z.B. Treppenräume, Lifte, Technikräume und dergleichen soll auf maximal 0,5 m reduziert werden.

### 3.10 Schallschutz:

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans "Birkenstraße SO Freizeit- und Sportanlagen" eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 19.05.2020 erstellt.

Das geplante Parkhaus ist auf drei Seiten offen. Die südliche Fassade des Parkhauses ist geschlossen.

#### Pkt. A3 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung:

Für die aktuelle hier berücksichtigte Planung sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass bereits der Tag-Orientierungswert von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten wird.

#### Pkt. B3 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung:

Für das geplante BHKW-Modul westlich der Energiezentrale ist ein Schalleistungspegel LWA = 80 dB(A) einzuhalten.

Die Geräuschemissionen, aus dem Plangebiet mit den Emissionsquellen bestehende Energiezentrale, geplantes BHKW, 2 Sporthallen, Schwimmbad (modernisiert), Parkhaus (genutzt durch Besucher der Sporthallen und des Schwimmbades) unterschreiten unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten an den jeweiligen maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte insbesondere unter der Voraussetzung der Einhaltung eines Schalleistungspegel LWA 80 dB(A) für das geplante BHKW.

Der Untersuchungsbericht wird vom Bauamt der Stadt Penzberg vorgehalten und kann im Bauamt - zu den üblichen Bürostunden - eingesehen werden



### 3.11 Wasser- und Abwasserbehandlung, Grundwasserschutz

#### Niederschlagswasser

Eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht oder nur in sehr geringen Grenzen möglich.

Um Ressourcen zu schonen und einen stadtoökologischen Beitrag zu leisten, wird die Begrünung von Dachflächen und die Nutzung von Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung angeregt.

Da der Boden kaum bis nicht sickertfähig ist, muss das Niederschlagswasser jedoch abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Zeit wird das nicht versickernde Niederschlagswasser auf befestigten Flächen über einen Straßeneinlauf in den städtischen Kanalsystem geleitet.

Mit der Erstellung des neuen Entwässerungskonzeptes im Gebiet ist das geforderte Planungsziel die Ableitung von Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in den Säubach.

#### Bauwasserhaltung

Für eine Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

#### Grundwasserbehandlung

Ein Aufstauen des Grundwassers von über 10 cm bedarf neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Für das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine gesonderten Genehmigung einzuholen.

#### Abwasserentsorgung

Alle Neubauten sind an das gemeindliche Kanalisationssystem anzuschließen. Der Anschluss hat nach der Satzung des Kommunalbetriebs Stadtwerke Penzberg zu erfolgen.

### 3.12 Versorgung des Gebiets

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke gewährleistet sind. Das Wassernetz ist so auszuführen, dass ausreichende Kapazitäten im Gebiet vorhanden sind. Der Anschluss hat nach der Satzung des Kommunalbetriebs Stadtwerke Penzberg zu erfolgen.

#### Elektro- und Medienversorgung

Das Strom- und Fernmeldenetz ist so auszuführen, dass ausreichende Kapazitäten im Gebiet vorhanden sind.

#### Gasversorgung

Ein Anschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorger ESG zu prüfen und ggf. durchzuführen.

#### Entsorgung

Die Bedienung des Gebiets durch die Müllabfuhr hat nach den Vorschriften des Betreibers zu erfolgen.

### 3.13 Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus

#### Im Bereich der E.ON SE sind nachfolgend aufgeführte Hinweise zu beachten:

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im Bereich des Bebauungsplans gehen die Flöze 3, 12, 16, 17 und 20 des Nordflügels der Penzberger Mulde aus. Nach dem Grubenbild wurden die Flöze 12, 16, 17 und 20 tagesnah im Bereich des Bebauungsplans abgebaut.

Dieser tagesnahe Bergbau kann auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken und dadurch geplante Bauvorhaben gefährden.

Im mittleren Bereich des Bebauungsplans befindet sich der Tagschacht 3 West auf Flöz 12 und der Tagschacht 3 West auf Flöz 16. Der Zustand und die Lage dieser Tagesöffnungen ist nicht bekannt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplans der Abbau Dritter – also Bergbau außerhalb des Verantwortungsbereichs der E.ON SE – nicht ausgeschlossen werden kann.

E.ON SE macht weiterhin darauf aufmerksam, dass bei Bauvorhaben im gekennzeichneten Bereich die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet ist, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Diesbezüglich wird empfohlen, durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde (siehe beigefugte Liste der Fachinstitute) rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

#### Liste der Fachinstitute

|  |
|--|
| <p><b>TABERG Ingenieure GmbH</b><br/>Zum Pier 77<br/>44536 Lünen</p> <p>Telefon: 0231 98 70 73 - 0<br/>Fax: 0231 98 70 73 - 17<br/>E-Mail: <a href="mailto:info@taberg.de">info@taberg.de</a></p>  |
| <p><b>ibg - Ingenieurgesellschaft für<br/>Bodenmanagement und Geotechnik mbH</b><br/>Konrad-Zuse-Straße 4<br/>Technologie-Quartier<br/>44801 Bochum</p> <p>Telefon: 0234 930 212 - 0<br/>Fax: 0234 930 212 - 38<br/>E-Mail: <a href="mailto:info@i-b-g.de">info@i-b-g.de</a></p> |
| <p><b>arcon Ingenieurgesellschaft mbH</b><br/>Wilhelminenstraße 165-167<br/>45881 Gelsenkirchen</p> <p>Telefon: 0209 947 06 - 0<br/>Fax: 0209 947 06 - 10<br/>E-Mail: <a href="mailto:info@arcon-ing.de">info@arcon-ing.de</a></p>   |
| <p><b>DMT GmbH &amp; Co.KG</b><br/>Altbergbau &amp; Markscheidewesen<br/>Am Technologiepark 1<br/>45307 Essen</p> <p>Telefon: 0201 172 - 1802<br/>Fax: 0201 172 - 1880<br/>E-Mail: <a href="mailto:tobias.friedrich@dmt-group.com">tobias.friedrich@dmt-group.com</a></p>        |
| <p><b>Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH &amp; Co. KG</b><br/>Hagener Straße 243<br/>44229 Dortmund</p> <p>Telefon: 0231 399-6100<br/>Fax: 0231 399-61029<br/>E-Mail: <a href="mailto:info@gid-hoefer.de">info@gid-hoefer.de</a></p>  |

Nach Auskunft der Reg. von Oberbayern – Bergamt Südbayern - sind nachfolgend aufgeführte Hinweise zu beachten:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Es ist tagesnah mit Hohlräumen zu rechnen.

Dem Bergamt sind explizit zwei ehemalige Schächte bekannt (Tagschacht 3 West auf Flöz 12 und der Tagschacht 3 West auf Flöz 16). Vermutlich befanden sie sich im Bereich des geplanten Schulgebäudes.

Vor einer Bebauung des Plangebiets ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen.

Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

Im Bereich der Deutschen Telekom AG ist zu beachten:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bittet die Deutsche Telekom, gesondert mit ihr in Verbindung zu treten.

#### 4 Grünordnung

Mit der Überplanung des Bereichs wurden neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume festgesetzt und der notwendige Abgang von Bäumen nachrichtlich als Hinweis in die Planung übernommen.

Penzberg, den 05.08.2021

**Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach**

Architekt - Stadtplaner

Anlagen:

2020\_04\_Schalltechnische Untersuchung-BPlan-SO  
Freizeitanlagen Birkenstr 19.05.2020