



# STADT PENZBERG

## BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADTSANIERUNG" 73. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

### Teil B - Begründung

Änderung nach der 1. Auslegung sind rot markiert!

**von Angerer Architekten und Stadtplaner**

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 54763249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 14.03.2023  
geändert am 11.07.2023



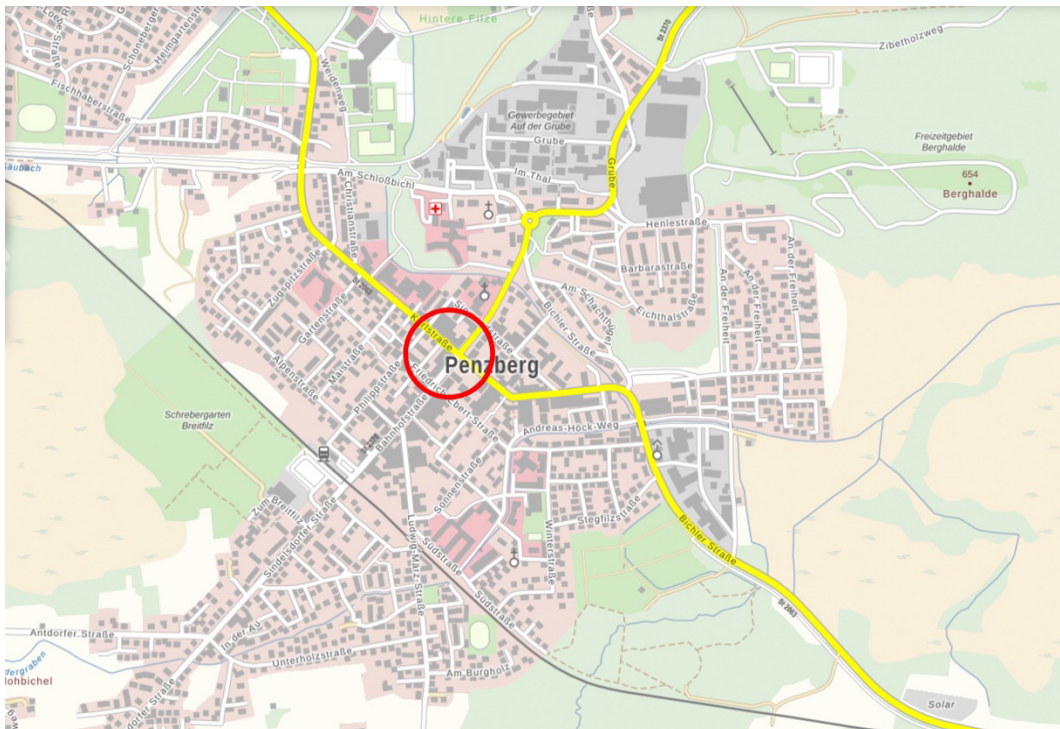
## **Begründung**

zur 73. Änderung des Bebauungsplanes

"Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## 1.0 Lage des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes in Topografischer Karte

Das Planungsgebiet liegt in der Stadtmitte von Penzberg, südlich der Karlstraße und westlich der Bahnhofstraße.

## 2.0 Anlass der Planänderung

Der im Jahr 1984 erstellte Bebauungsplan "Altstadtsanierung" erfuhr bereits 72 Änderungen. Die in den letzten Jahren fertiggestellte Neugestaltung der Bahnhofstraße zu einem städtischen Boulevard mit hoher Qualität brachte eine deutliche Stärkung der Stadtmitte und führt derzeit dazu, dass verschiedene Grundeigentümer eine Neuordnung ihrer Grundstücke planen. Auf dem Grundstück im Änderungsbereich soll ein im Erdgeschoss liegender Drogeriemarkt erweitert werden und das darüberliegende Hotel modernisiert und zusätzliche Hotelzimmer erhalten. Diese Maßnahmen entsprechen den Zielvorstellungen des integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenstadt von Penzberg.

Um die geplante Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäudes im Änderungsbereich zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan "Altstadtsanierung" zum 73. Mal geändert werden.

### 3.0 Vorgenommene Planänderungen

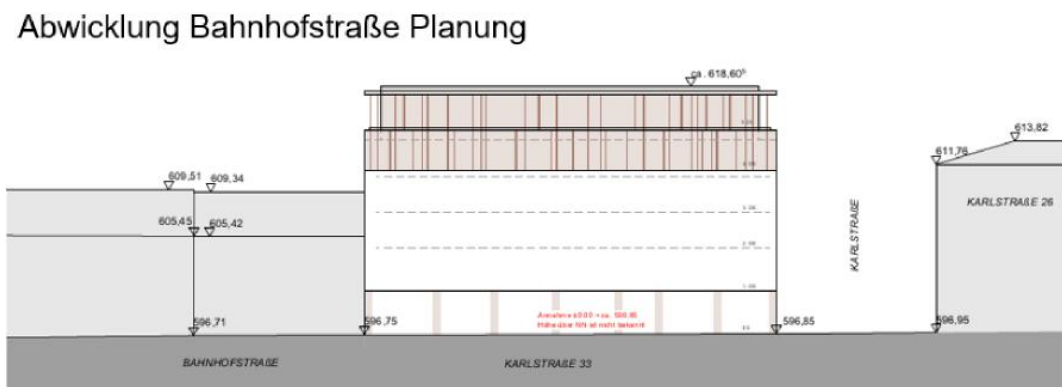
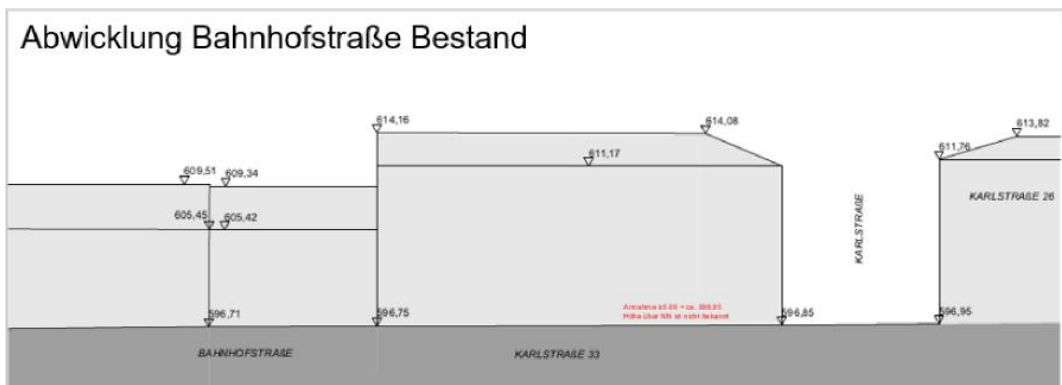
Die 73. Änderung des Bebauungsplans sieht folgende Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vor:

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

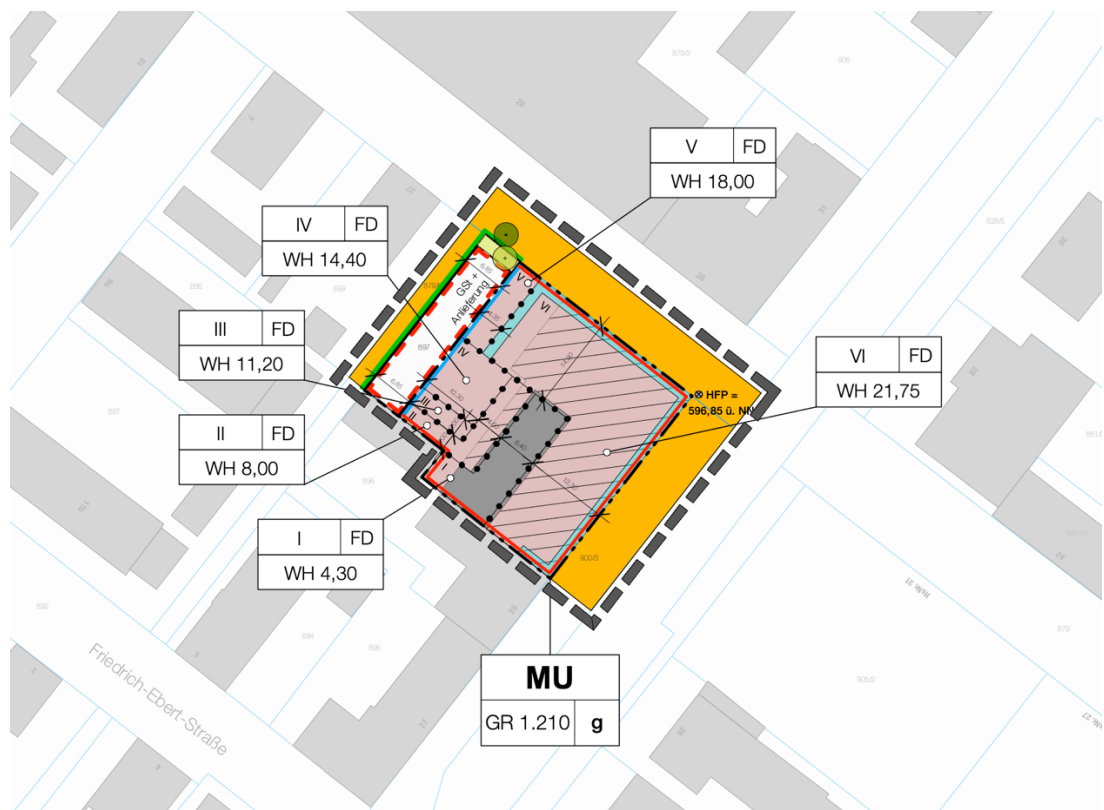
Bei der Art der baulichen Nutzung wird das bisher als Mischgebiet festgesetzte Grundstück jetzt als Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist geregelt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Vergrößerung des Drogeriemarktes im Erdgeschoss und zur Erweiterung des Hotels wird die überbaubare Fläche entlang der Karlstraße Richtung Westen vergrößert. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird von bisher vier auf maximal sechs erhöht. Im rückwärtigen Bereich staffelt sich die Bebauung nach Westen und Süden. Die unterschiedlich zulässigen Bauhöhen werden durch entsprechende Trennlinien im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse wird die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Wandhöhen festgelegt, bezogen auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt mit Angabe in Metern über NN, der sich an der Ostecke des Gebäudes befindet.



Neben den neu festgesetzten Wandhöhen wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.210 qm geregelt. Zur Begrenzung des maximalen Maßes der Versiegelung wird für die Grundflächen einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ von 0,95 festgesetzt. **Dieser Wert liegt über dem Höchstwert der BauNVO von 0,8. Dazu ist jedoch festzustellen, dass das Grundstück heute bereits zu 100% versiegelt ist und damit bereits eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht wird. Darüber hinaus werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg die neuen Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag befestigt und die neuen Flachdächer intensiv begrünt. Dem Bauherrn wurde ferner empfohlen auch die Fassaden entsprechend zu begrünen.**



Planzeichnung 73. Änderung

### 3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Im Rahmen der Änderung werden auch detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude neu aufgenommen. Im Geltungsbereich der Änderungen sind ausschließlich Flachdächer, die dauerhaft begrünt werden müssen, zulässig. Damit soll Niederschlagwasser bei Starkregenereignissen zurückgehalten werden.

Zur Gestaltung der Fassaden entlang der Karl- und Bahnhofstraße wird festgelegt, dass sich die Erdgeschosszone gegenüber den darüberliegenden Geschossen absetzen muss. Die Fassaden des 1. und 3. Obergeschosses muss als verputzte Lochfassade gestaltet werden. Das 4. und 5. Obergeschoss muss sich gegenüber den darunterliegenden Geschossen in einer einheitlichen Fas-

sadengestaltung und Materialität mit einer filigranen Konstruktion absetzen. Das oberste Geschoss (5.OG) muss entlang der Bahnhof- und Karlstraße um mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden. Mit diesen Festsetzungen soll die Veränderung gegenüber der heutigen Bebauung erkennbar bleiben und eine ansprechende Gestaltung für das neue Gebäude, das den räumlichen Abschluss des Stadtplatzes bildet, zu gewährleisten.

### 3.4 Stellplätze

Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze wird festgesetzt, dass bei Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen, da die Errichtung einer Tiefgarage durch den Gebäudebestand nicht möglich ist. Für die Nutzungen in den darüberliegenden Geschossen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg. Oberirdische Stellplätze sind im Westen des Grundstückes festgesetzt.

### 3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Karlstraße (St 2063) und der Bahnhofstraße (St 2370).

Auf Anforderung des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde im Zuge der Bauleitplanung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurden folgende Punkte bearbeitet:

- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung an dem Gebäude innerhalb des Änderungsbereichs durch die beiden Staatsstraßen sowie Ausarbeitung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
- Ermittlung und Beurteilung der Gewerbegeräuschbelastung durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung.

#### Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (Karlstraße und Bahnhofstraße) ergeben sich an dem Gebäude folgende höchste Beurteilungspegel während der Tages- und Nachtzeit:

|                  |  |
|------------------|--|
| Nordostfassaden  | bis zu 74 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts |
| Südostfassaden   | bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts |
| Nordwestfassaden | bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts |
| Hoffassaden      | bis zu 51 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts |

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden an den schallzugewandten Fassaden um bis zu ca. 15 dB(A) überschritten. An den abgeschirmten Fassaden im Hofbereich werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich nach DIN 4109 erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen des Hotels, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen.

Im Hinblick auf die gemäß Bebauungsplan ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an der Nordost- und Südostfassade empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume beispielsweise durch verglaste Vorbauten bzw. verglaste Loggien. Sofern eine Umsetzung von derartigen Schallschutzkonzepten nicht möglich ist, sind in jedem Fall die Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.

#### Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Aufgrund der angesetzten Gewerbegeräusche (Parkplatz Hotel und Warenanlieferung Hotel / Drogeriemarkt) ergeben sich an der für die Beurteilung maßgeblichen nächstgelegenen Wohnbebauung im MI-Gebiet Beurteilungspegel in Höhe von ca. 54 dB(A) tags und 44 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Auch die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Pegelspitzen („Maximalpegelkriterium“) werden im Wesentlichen nicht überschritten.

Es sind daher im Rahmen der Bauleitplanung keine baulichen Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Parkplatznutzung und die Warenanlieferung erforderlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gegebenenfalls auf Anforderung der Behörde eine Konkretisierung der schalltechnischen Untersuchung der Gewerbegeräuschsituation unter Berücksichtigung der detaillierten Eingabepaltung und den genauen Daten zu den Betriebsabläufen und den haustechnischen Anlagen im Freibereich vorzunehmen. In diesem Zuge können dann auch organisatorische Maßnahmen (z.B. Auflagen zur Warenanlieferung und Parkplatznutzung) sowie technische Maßnahmen (z.B. Begrenzung der zulässigen Schallleistung von haustechnischen Anlagen) ermittelt und festgelegt werden.



### **3.6 Klimaschutz**

Im Hinblick auf den Klimaschutz enthält der Bebauungsplan auch eine Festsetzung über die Nutzung der Solarenergie. Eine weitere Maßnahme zum Klimaschutz erfolgt über die Festsetzung einer intensiven Begrünung der festgesetzten Flachdächer.

Die im Bebauungsplan von 1984 festgesetzten drei Laubbäume wurden nie gepflanzt, da sie bezüglich der Anlieferung funktional nicht möglich waren. Bei der Neuplanung des Grundstücks ist ebenfalls wegen der Anlieferung nur ein Baum im Zufahrtsbereich möglich. Ein zweiter Baum ist aufgrund des bereits auf öffentlichem Grund stehenden Bestandsbaumes nicht möglich.

### **3.7 Brandschutz**

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei Entfall des zweiten Rettungsweges entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr geschaffen werden müssen und dass hierzu gegebenenfalls Halteverbotszonen zu errichten sind.

### **3.8 Abwasser, Trinkwasser, Fernwärme**

Aufgrund der Anregungen der Stadtwerke Penzberg enthält der Bebauungsplan Hinweise zu Abwasser, Trinkwasser und Fernwärme.

### **3.9 Früherer Bergbau**

Aus Gründen des früheren Bergbaus hat die E.ON SE darauf hingewiesen, dass in deren Unterlagen für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnaher Bergbau ausgewiesen sind, dass ein Abbau Dritter jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

### **3.10 Elektrische Versorgungseinrichtungen**

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk netz.

#### 4.0 Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung für die Weiterentwicklung eines bereits bebauten Grundstückes im Stadtkern dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13 a Satz 2 und 3 BauGB.

München, 14.03.2023  
geändert am 11.07.2023

Penzberg, 14.03.2023  
geändert am 11.07.2023



.....  
Alexander von Angerer

.....  
Stefan Korpan, Erster Bürgermeister