Az: 3 jk/Fc-Pe
Gegenstand: **Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;**
Billigung des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Abteilung: Stadtbauamt

T a g e s o r d n u n g
Ö 10

Schriftführer: Klement

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates Penzberg vom **26.11.2014**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: **25**

Anwesenheit:
Vorsitz: Erste Bürgermeisterin
Stadtratsmitglieder: **23**

Abwesenheit: **1** StR Lisson

Abstimmungsergebnis: **24:0**

---

1. Vortrag:

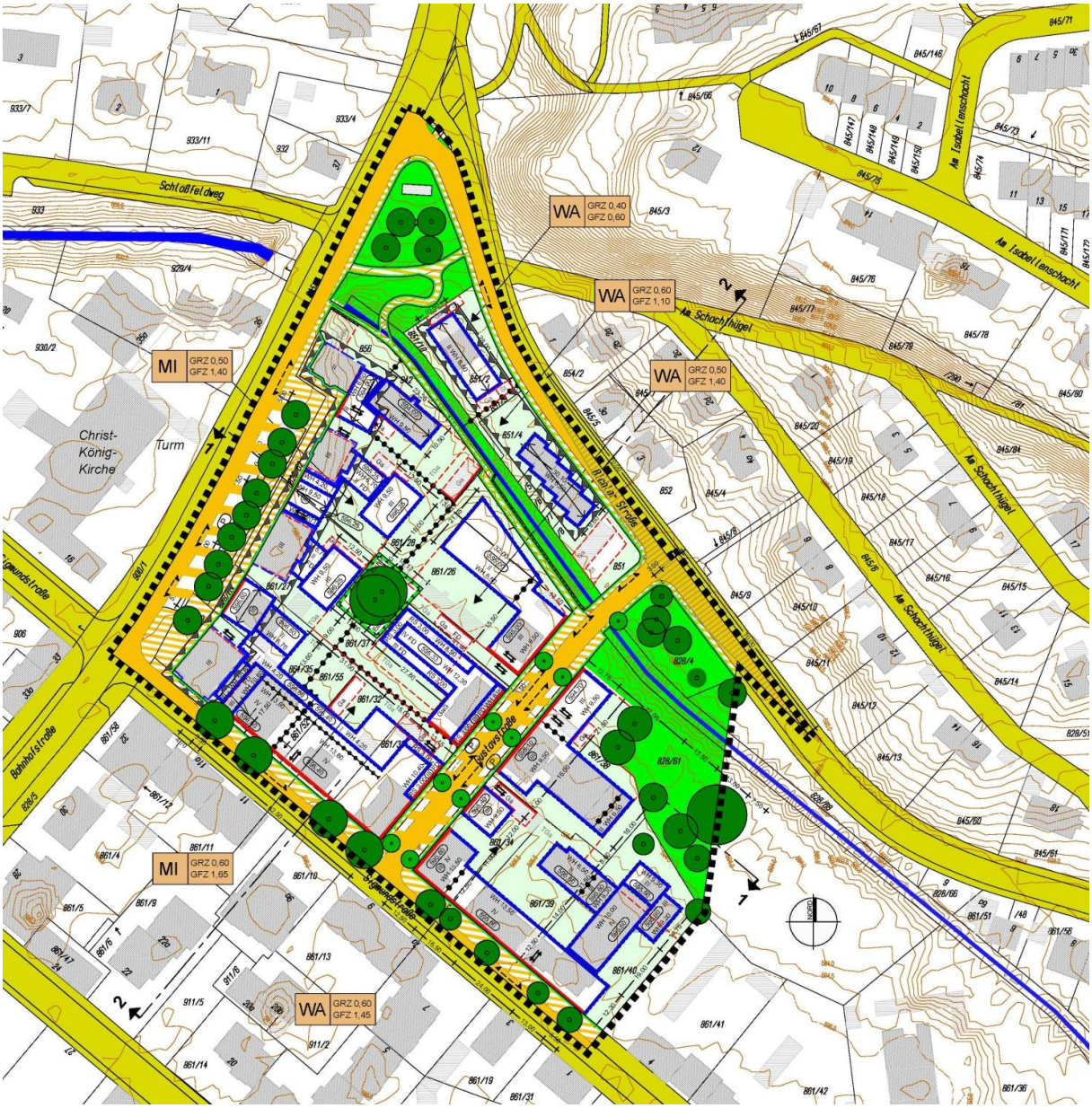
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 03.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt I“ für das Quartier Bahnhofstraße/Sigmundstraße/Karlstraße/Bichler Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Am 20.03.2014 fand zusammen mit dem Planer und den Grundstückseigentümer ein Stadtspaziergang mit anschließender Besprechungsrunde statt, wobei die Grundstückseigentümer von den Grundzügen der Planung in Kenntnis gesetzt wurden.
Die öffentliche Auslegung fand vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 statt.
Die Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet „Innenstadt I, Teil A“ befindlichen Grundstücke wurden mit Schreiben vom 08.05.2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2014 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ bis 10.06.2014 abzugeben.

Nachfolgend ist der Planteil des Bebauungsplanentwurfs, der zur Beteiligung gegeben wurde, dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. hat keine Stellungnahme abgegeben.

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende Stellungnahmen der Sachgebiete „Städtebau“, „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“ als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt.

2.1.1 Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ abgegeben:

Zur Planzeichnung:

Der Zweck und eine etwaige Systematik der auf Fl. Nr. 861/35 festgesetzten Firstrichtung als auch der auf der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Bestandsbauten auf den Flurstücken Fl. Nr. 861/27 und 861/28 ist nicht nachvollziehbar. Wir regen an, die festgesetzten Firstrichtungen nochmals zu überdenken und zu begründen.

Die mittels der überbaubaren Grundstücksflächen im Gartenbereich der Fl. Nrn. 861/35, 861/27 und 861/28 eröffneten Anbaumöglichkeiten erscheinen nicht realistisch, da zwei der Gebäude mit einer Baugrenze für „stadtbildprägende Gebäude“ versehen wurden. Diese Gebäude haben nach Osten Fenster. Auf dieser Fassadenseite würden bei Inanspruchnahme der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen über zwei Stockwerke die Fenster verbaut, was eine grundlegende Grundrissneugestaltung zur Folge hätte und wohl bei „stadtbildprägenden Gebäuden“ nicht in Frage kommen wird.

Die TG-Abfahrten sollten als Fläche für Tiefgaragen umgrenzt und mit Rampenzeichen versehen werden

An manchen Stellen sind die Begrenzungslinien für die Tiefgaragenflächen nicht erkennbar.

Die Flurstücksgrenzen und die Flurnummern sollten möglichst kenntlich gemacht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren an einigen Stellen entweder durch Baugrenzen oder durch Baulinien die gemäß der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Die jeweiligen Verringerungen sollten untersucht und städtebaulich gerechtfertigt werden.

Die Altlastenfläche auf Fl. Nr. 828/61 (Spielplatz) sollte nachrichtlich übernommen werden.

Die Lage der Baulinien und Baugrenzen sollte – wo möglich – mit Bezug zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen vermaßt werden.

Die Bäume innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz … von Natur und Landschaft sind Bestand, sollten mit dem Zeichen 11.2 dargestellt und – wie in der Legende vorgesehen - als zu erhaltende Bäume mit Sortennamen festgesetzt werden.

Wir empfehlen, zu prüfen, ob alle Dachformenfestsetzungen in den unterschiedlichen Bereichen eingetragen sind. Z.B. scheint die Festsetzung FD im eingeschossigen Bereich nordöstlich der Sigmundstraße zu fehlen.

Zu A Festsetzungen:

Ziffer 3.4 und 3.5: Die Zeichen wurden hinsichtlich ihrer Aussage „zwingend“ irrtümlich vertauscht, s. PlanzV Ziffer 2.7.

Ziffer 3.6: Die Fußbodenoberkante sollte vermutlich „Fertigfußbodenoberkante“ heißen.

Eine gesetzliche Grundlage für eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage nach Maßgabe der Stadt oder Gemeinde besteht nicht. Es ist denkbar, im Bebauungsplan einen Abweichungsrahmen für die Höhenlage zu bestimmen.

Ziffer 3.8: Im Sinne ausreichender Bestimmtheit sollte die höchste mögliche Höhenlage, die bei Bestandsbauten und deren Anbauten bei der Wandhöhenmessung als Fußpunkt dienen kann z. B. im jeweiligen Nutzungsbereich genannt werden.

Ziffer 3.9: Wir empfehlen zu erklären, was unter „aufgelösten Brüstungen" zu verstehen ist.

Ziffer 4.1.1:Wir empfehlen vorsorglich klarzustellen, dass bei Baulinien, die auf Flurstücksgrenzen zu Privatgrundstücken liegen, die Lichtschächte die Baulinie nicht überschreiten dürfen.
Überschreitung durch Balkone bzw. Erker: Es sollte klargestellt werden, ob sich die Verhältnisangabe auf die Fassadenseite je Geschoss bezieht, ob Erker sich auch über mehrere Geschosse erstrecken dürfen und ob sie z.B. erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen werden sollen.

Überschreitung der Baulinien für nicht untergeordnete Eingangsvordächer: Die Überschreitungsmöglichkeit ist in ihren Ausmaßen genauer zu beschreiben. Sie ist nur ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenannten Erläuterungen sollten sinngemäß auch für die Ziffern 4.1.2 und 4.2.1 vorgenommen werden.

Ziffer 5.3, Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports: Wir empfehlen klarzustellen, dass Garagen ohne eigene Abstandsflächen, überdachte Tiefgaragenzufahrten und offene Garagen (Carports) nur im Rahmen des Art. 6 (9) BayBO innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zulässig sind. Zudem ist (gemäß dem vorliegenden Plan) für Tiefgaragenabfahrten die Einhaltung der unter Ziffer 3.10 angegebenen Wandhöhe einzuhalten.

Ziffer 7.1: Wir empfehlen festzusetzen, dass Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen nicht aufgeständert werden dürfen.

Ziffer 8.: Wir empfehlen klarzustellen, auf welche Thematik sich die Schnitte festsetzend beziehen.

Ziffer 11.4: Die Fläche zum Schutz … von Natur und Landschaft kann ihrer Bestimmung gemäß nicht als Baulandfläche herangezogen werden.

Ziffer 12.3: Die Tiefgaragenflächen sind weitläufig. Wir empfehlen, die Überdeckung so festzusetzen, dass Bäume darauf gepflanzt werden können. In der vorgelegten Planung wurde bereits eine Überdeckung von 80 cm vorgesehen. Um Bäume pflanzen zu können ist eine Überdeckung von 100 cm erforderlich. Wir empfehlen deshalb, entweder, die für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen so zu begrenzen, dass auf dem restlichen Grundstück noch Bäume gepflanzt werden können und gedeihen, oder für die Tiefgaragen allgemein eine Überdeckung von 100 cm vorzugeben.
Wir empfehlen zudem, mittels eines oberflächenbündigen Anschlusses an das natürliche Gelände und der Festsetzung der Geländeoberfläche auf Höhe des natürlichen Geländes die Funktionen des Bodens zu wahren bzw. weitgehend wieder herzustellen (§ 19 (4) Satz 4 Ziffer 1.).

Zu B Hinweise:

Ziffer 1.3: Die Darstellung sollte dem Zeichen in der Planzeichnung angepasst werden.

Allgemein:

Verdichtung der Bebauung und soziale Dichte kann nur im Zusammenhang mit geeigneten Grün- und Erholungsbereichen die für die Innenstadt gewünschte Wohnqualität ergeben.
Die Grünbereiche sollten deshalb so großräumig und so naturnah wie möglich geplant werden.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag zu 2.1.1:

Zur Planzeichnung:
Die Firstrichtung des Gebäudes Bahnhofstraße 36 soll verbleiben da diese Firstrichtung dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gebäude an der Bahnhofstraße angepasst und städtebaulich sinnvoll erscheint.
Die Grundstücksübergreifende Bebauung ist sowohl städtebaulich gewünscht, als auch als wirksame Maßnahme des Immissionsschutzes zum Schutz des Innenbereichs sinnvoll und soll bestehen bleiben.

Die übrigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) bezüglich der Planzeichnung sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf ist diesbezüglich abzuändern bzw. zu ergänzen. Zur besseren Lesbarkeit ist der Planteil des Bebauungsplanentwurfs künftig im Maßstab 1:500 darzustellen.

Zu A Festsetzungen:
Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) bezüglich der Festsetzungen sind bezüglich

- der Ziffern 3.4,3.5,3.6,3.8,3.9,4.1.1,4.2.1,5.3 und 11.4 zu berücksichtigen
- der Ziffer 7.1 dahingehend zu berücksichtigen, indem aufgeständerte Sonnenkollektoren nur auf Flachdächern zugelassen werden und hierbei auf maximal 70 cm Höhe begrenzt werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist diesbezüglich abzuändern bzw. zu ergänzen.

Bezüglich der Ziffer 8 wird bemerkt, dass die Schnittdarstellungen keinen Festsetzungscharakter aufweisen, sondern lediglich der Orientierung und Veranschaulichung dienen und deshalb unter den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten sind.
Bezüglich der Ziffer 12.3 wird bemerkt, dass bereits eine Mindesterdüberdeckung von Tiefgaragen mit einer Höhe von 80 cm das übliche Überdeckungsmaß von 60 cm nicht unwesentlich überschreitet und eine eingeschränkte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zulässt. Zusätzlich ist gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass die über- und unterbaubare Grundstücksfläche maximal 80% der Gesamtgrundstücksfläche betragen darf. Durch diese Regelung stehen auch für die Bepflanzung mit Bäumen, die eine höhere Erdüberdeckung als 80 cm benötigen ausreichende Grundstücksflächen der einzelnen Privatgrundstücke zur Verfügung. Für den Bereich der öffentlichen (städtischen) Grundstücksflächen sowie der straßenbegleitenden Grundstücksflächen ist eine ausreichende Durchgrünung mit Baumstandorten festgesetzt.

Zu B Hinweise:
Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) bezüglich der Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Allgemein:
Für den Bereich der öffentlichen (städtischen) Grundstücksflächen sowie der straßenbegleitenden Grundstücksflächen ist eine ausreichende Durchgrünung mit Baumstandorten festgesetzt. Zusätzlich soll die Aufenthaltsqualität durch eine naturnahe Wegeverbindung entlang des Säubachs gesteigert werden.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung dem Bebauungsplan angepasst (§ 7 BauGB).

2.1.2 Stellungnahme des Sachgebietes fachlicher Naturschutz:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) hat folgende Einwendungen erhoben:

Die Bearbeitung artenschutzrechtlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Als Rechtsgrundlage für die Einwendung wird § 1a BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 13a, §§ 44 und 67 BNatSchG genannt.

Als Möglichkeiten zur Überwindung der Einwendungen wird folgendes empfohlen:

Die Planungen sollen gemäß der Begründung (siehe 2. Planungsrecht) gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.
Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob der Artenschutz beachtet wird (z.B. Aussagen zur Betroffenheit von Vögeln (Horst/Höhlenbäume, Gebäudebrüter)/ Fledermäusen).
Im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gibt es keine förmliche Umweltprüfung mehr; die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG sind aber gesondert und unabhängig von den Vorschriften des BauGB zu beachten. Der Artenschutz gilt also separat und unabhängig vom jeweils gewählten Bauleitplanverfahren. Wir empfehlen deshalb der Stadt, darauf zu achten, dass Fragen des Natur- und Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere nachdem speziell den artenschutzrechtlichen Belangen inzwischen eine erhebliche Bedeutung zukommt und die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. die Darlegung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen eine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans darstellt, sollte die Stadt im Interesse einer zurecht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit auf diesen Punkt besonders achten.

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ abgegeben:

Grünordnung:
Redaktionelle Hinweise:
Für die zu erhaltenden Bäume wurde das Planzeichen. „zu pflanzender Baum“ verwendet (Eiche und Spielplatzbäume).
Die Tiefgaragenbegrenzungslinie läuft im Bereich der Fl. Nr. 831/38 und 828/61 im Bereich

der erhaltenswerten Bäume (da die Planzeichen nicht eindeutig sind, wird hier erhaltenswerter Baumbestand anhand des Luftbildes vermutet.) Bitte die Begrenzung erkennbar und außerhalb der Baumkrone einzeichnen.

Beschlussvorschlag zu 2.1.2:

Es gibt keine Anhaltspunkte für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung.
Das Gebiet des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ wird nicht erst durch eine Überplanung einer Bebauung zugeführt, sondern ist bereits fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ ersetzt lediglich den bestehenden Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ innerhalb des Quartiers. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Einzelbauvorhaben zu beachten. Die Begründung ist bezüglich der Aussagen zum Artenschutz zu ergänzen.

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) bezüglich der Grünordnung sind zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ ist diesbezüglich zu ergänzen.

2.1.3 Stellungnahme des Sachgebietes technischer Umweltschutz:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) hat folgende Einwendungen erhoben:

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Mischgebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts und für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) bzw. 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.
Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen, etc.) ausgeschöpft werden.
Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Wir lehnen solcherart Maßnahmen in der Regel ab, da sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschoßen zudem Probleme mit der Fensterreinigung ergeben. Ungeachtet dessen können in gewachsenen innerstädtischen Bereichen fest-stehende Schallschutzfenster mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mitunter das (letzte) Mittel der Wahl sein, um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

1. Bahnhofstraße
Die vom Verkehr auf der Bahnhofstraße verursachten Lärmimmissionen haben wir überschlägig berechnet. Als Ergebnis ist festzustellen, dass an dem nördlichsten Gebäude Beurteilungspegel von 67/59 dB(A) tagsüber/ nachts und an den etwas abgerückt von der Straße liegenden Gebäuden immer noch Pegel von 63/56 dB(A) tagsüber/nachts erreicht werden. Somit werden die in der DIN 18005 für ein Mischgebiet genannten Werte an keiner Stelle eingehalten. Die Lärmpegel sind so hoch, dass nachts an allen Immissionsorten selbst die

Werte eines Gewerbegebietes sowie die MI-Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (fast überall) überschritten werden. Die vom öffentlichen Parkplatz an der Bahnhofstraße verursachten Beurteilungspegel sind bei den vorgenannten Pegeln noch nicht einmal berücksichtigt.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ohne weitergehende Lärmschutzmaß-nahmen hier keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.

2. Bichler Straße
Mit Beurteilungspegeln von bis zu 71/61 dB(A) tagsüber/nachts werden im Allgemeinen Wohngebiet die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 16 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 12 dB(A) überschritten. Damit sind dort selbst die Immissionsgrenzwerte eines Gewerbegebietes weit überschritten!
In diesem Bereich sind (entgegen den Anforderungen des Baugesetzbuches) keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben.
Die geplante WA-Entwicklung entlang der Bichler Straße muss daher aus immissionsschutzfachlicher Sicht abgelehnt werden. Die im nördlichen Teilbereich noch unbebauten Flächen dürfen keiner weiteren Wohnnutzung zugeführt werden, sondern müssen ausschließlich einer rein gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dadurch würde im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung das in einem Mischgebiet erforderliche Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht.

Als Rechtsgrundlage für die Einwendung wird § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988) sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) genannt.

Als Möglichkeiten zur Überwindung der Einwendungen wird folgendes empfohlen:

Angesichts der beschriebenen Lärmsituation reicht die bisher unter Nr. 9.2 der Festsetzungen stehende Formulierung zum Lärmschutz nicht aus. Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen sind weitergehende Maßnahmen erforderlich:

1. Bahnhofstraße
Zwischen den Gebäuden 861/27 und 861/28 wird bereits die Möglichkeit eröffnet, durch den Lückenschluss zwischen den Hauptgebäuden einen beruhigten straßenabgewandten Wohnbereich zu erhalten. Diese Möglichkeit sollte auch zwischen den anderen Gebäuden entlang der Bahnhofstraße bestehen. Sofern „komplette“ Gebäude aus städtebaulichen oder sonstigen Gesichtspunkten als Lückenschluss nicht möglich sind, sollten hier wenigstens eingeschossige Mauer-teile (ggf. mit Zufahrts-/Ausfahrtstoren) zulässig sein (Ergänzung im Planteil!).
Zusätzlich müsste für die südöstlich der Bahnhofstraße liegenden Gebäude eine Bebauungsplanfestsetzung mit folgendem Inhalt eingefügt werden:
„Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen geschützt werden. Übergeordnete Räumlichkeiten bei denen architektonische Selbsthilfemaßnahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (nicht öffenbaren) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden. Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Terrassen, Balkone und ähnliches) sind nur südöstlich von Gebäuden zulässig.

Hinweis: Architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen sind z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudesüdostseiten, gebäudliche Eigenabschirmungen, Laubengangerschließungen, Abschirmungen

durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, fassadenhoch-/breit durchgängige Prallscheiben und verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten."
Diese Festsetzung durch Text wäre auch im Planteil, z.B. durch die Bezeichnung „GO 1" aufzunehmen.

2. Bichler Straße
Um der Entstehung eines WA (10475 Kfz/Tag!) entgegen zu wirken, muss zumindest der nördliche WA-Bereich weiterhin konsequent als Mischgebiet festgesetzt bleiben. Die bisher unbebauten Bereiche des Baufensters dürfen nur gewerblich genutzt werden (Festsetzung erforderlich!).
Zusätzlich wäre für die entlang der Bichler Straße liegenden (vorhandenen) Wohngebäude jedoch noch eine Textfestsetzung notwendig. Wir empfehlen folgende Formulierung:
„Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen geschützt werden. Übergeordnete Räumlichkeiten bei denen architektonische Selbsthilfemaßnahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (nicht öffenbaren) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden. Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Terrassen, Balkone und ähnliches) sind nur südwestlich von Gebäuden zulässig.

Hinweis: Architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen sind z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudesüdwestseiten, fassadenhoch-/breit durch-gängige Prallscheiben und verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten."
Diese Textfestsetzung wäre auch im Planteil, z.B. durch die Bezeichnung „GO 2" aufzunehmen.

Beschlussvorschlag zu 2.1.3:

Die Einwendungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A" ist dahingehend zu ändern, indem die Grundstücke entlang der Bichler Straße als Mischgebiet festgesetzt werden, da die Lärmgrenzwerte für die Festsetzungen eines Wohngebietes deutlich überschritten werden. Außerdem ist der Bebauungsplanentwurf bezüglich der empfohlenen textlichen Festsetzungen zur Bahnhofstraße sowie zur Bichler Straße abzuändern bzw. zu ergänzen.

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung" ist dieser Bereich auch als Mischgebiet festgesetzt.
Diese Festsetzung soll unverändert beibehalten werden. Der Ausschluss einer weiteren Wohnnutzung ist in diesem Bereich liegt im bisherigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung" nicht vor. Eine entsprechende Festsetzung würde zu einer nicht beabsichtigten Beeinträchtigung des entsprechenden Baugrundstücks führen.

Nachfolgend ist der Bereich der Bichler Straße aus dem Bebauungsplan „Altstadtsanierung" dargestellt.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgebeben:

Vorhaben
Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überplanung des o. g. innerörtlichen Siedlungsbereichs zum Zwecke einer städtebaulichen Neuordnung geschaffen werden. Dabei soll die Realisierung einer zukunftsfähigen Innenentwicklung mit der Verdichtung in einigen Bereichen weiter verfolgt werden.

Bewertung
Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung – bei entsprechend umgebungsgeeigneter/-verträglicher Baugestaltung (Ortsbild) den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.2:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.05.2014 anschließt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.3:
Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Innenstadt I, Teil A“ keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.4:
Die Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und folgende Einwände zur Bauleitplanung bezüglich der Lage zu Gewässern geäußert:

Die Überschwemmungsgebiete bei HQ100 des Säubaches wurden im Auftrag der Stadt ermittelt.
Nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 9 sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan vermerkt werden.
Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG) und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Lagerungen von Holz o. ä. vorgenommen werden.
Falls die Abwägung ein überwiegendes Wohl der Allgemeinheit feststellt, ist die Hochwassersicherheit für ein HQ 100 durch Geländeauffüllung herzustellen. Als Ausgleich für die Auffüllung ist volumengleich ein entsprechender Rückhalteraum neu herzustellen. Der Ausgleich kann z. B. durch Uferabtrag und entsprechende naturnahe Gestaltung mit Aufweitungen erfolgen. Die Fläche soll in das Eigentum der Stadt übergehen und ist im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet festzusetzen.
Der Rückhalteraumausgleich ist vor Beginn der Bebauung im Überschwemmungsgebiet herzustellen.

Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim folgende fachliche Informationen und Empfehlungen vorgetragen:

Grundwasser
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.
Aufgrund der Nähe zum Säubach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein

Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Lage zu Gewässern
Die bestehende Planung zum Hochwasserschutz ist offensichtlich nicht berücksichtigt worden. Sollte eine andere Variante zur Ausführung gelangen, ist sicherzustellen, dass ein für den ermittelten Hochwasserabfluss ausreichend dimensionierter Querschnitt hergestellt wird.
Soweit möglich sollte gewässerbegleitendes Gehölz erhalten oder nachgepflanzt werden.

Altlastenverdachtsflächen
Der geplante Bebauungsplan reicht bis in die Altlastenfläche Penzberg II (Kinderspielplatz), Fl. Nr. 828/61, Altlastenkataster-Nr. 19000100 hinein.
Die Altlastenverdachtsfläche ist nutzungsorientiert aus dem Verdacht entlassen worden, da auf dem Grundstück seitens der Stadt Penzberg Sicherungsmaßnahmen in Form einer Oberflächenabdichtung getroffen wurden. Diese Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen d.h. die Oberflächenabdeckung darf nicht beschädigt oder entfernt werden.
Sollten bei den Aushubarbeiten weitere optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Wasserversorgung
Aus Sicht der Wasserversorgung besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.

Abwasserentsorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Mit einem Anschluss an die städtischen Kanäle besteht unter Beachtung der gültigen Entwässerungssatzung Einverständnis.
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.
Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen."
Erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem darf das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z. B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.
Erfolgt die Abwasserbeseitigung Mischsystem dürfen Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.
Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden.
Verschmutze Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung dieser Behandlungsanlagen sind den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew)" zu entnehmen.

Zusammenfassend teilt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim mit, dass dem Bebauungsplan unter Beachtung der oben genannten Auflagen zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.5:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zu Kenntnis genommen und ist zu beachten:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A" ist dahingehend zu überarbeiten, indem das Überschwemmungsgebiet dargestellt wird.

Die sonstigen Hinweise und Empfehlungen sind in die Begründung zu übernehmen.

2.6 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Seminarzentrum Zist" abgegeben:

1. ***Trinkwasser***
   Erschließung gesichert im Hinblick auf die bauliche Entwicklung im Gebiet.
2. ***Abwasser***
   2.1 ***Schmutzwasser*** *- Erschließung gesichert, w.o.*
   2.2 ***Niederschlagswasser*** *– Erschließung gesichert unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Rückhaltungs- und Drosselungsvorschriften.*
3. ***Hinweis***
   Nach GEP-Entwurf 2014 sind vom Schloßfeldweg bis zur Einmündung Gustavstraße in die Bichler Straße Kanalbaumaßnahmen notwendig (Erhöhung der Nennweite).

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.6:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ keine Einwände bestehen. Zwar wird der Planbereich durch alten Bergbau tangiert, dieser hat jedoch in einer Teufe von rund 450 m stattgefunden und sollte daher keine Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben. Selbst wenn, wären diese - der Bergbau hier fand in den 1930er Jahren statt - bereits abgeklungen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.7:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.8 Stellungnahme der E ON SE Immobilien Montan:

Die E.ON SE (Immobilien/Montan) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Bereich äußersten nördlichen Bereich des o. a. Bebauungsplanes geht das Flöz 3 des Südflügels der Penzberger Mulde aus. Nach dem Grubenbild wurde das Flöz 3 durch den tagesnah verlaufenden Penzberger Stollen, der östlich und außerhalb des Bebauungsplanes verläuft, aufgefahren. Die Strecke im Niveau der Stollensohle wurde nach Westen in Richtung des Bebauungsplanes aufgefahren, endet aber nach den Aufzeichnungen des Grubenbildes ca. 15 - 20 m vor dem Geltungsbereich. Es ist nicht auszuschließen, dass der Stollen auch weiter nach Westen bis in den Bebauungsplanbereich aufgefahren wurde, und dann noch Einwirkungsrelevant auf diesen Grundstücksbereich einwirken könnte.

Wir haben auf Grund dieser bergbaulichen Situation einen Teil im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem als Anlage zurückgehenden v. g. Lageplan gekennzeichnet als:

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können(§ 9 Abs. 5 BauGB).

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.8:

Die Stellungnahme der E.ON SE (Immobilien Montan) wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ ist entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen.

2.9 Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles:

- D-1-90-141-26, Kath. Stadtpfarrkirche Christkönig, dreischiffige Hallenkirche mit stark eingezogenem Rechteckchor, campanileartigem Turm und angefügtem Pfarrheim, von Michael Steinbrecher, 1949/51; mit Ausstattung
- D-1-90-141-29, Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, weibliche Trauerfigur auf einer Kugel und Pfeiler stehend, Tuffstein, 1922

Diese sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.
Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4−6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1- 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 DSchG:
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.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.9:

Da sich die Baudenkmäler nicht im Plangebiet befinden, sondern das Grundstück Fl. Nr. 930/2 (Christkönigkirche-sowie Kriegerdenkmal) betreffen, ist eine Kennzeichnung mit entsprechendem Hinweis nicht geboten. Bebauungsplanregelungen müssen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen. Die Stellungnahme ist somit bezüglich der Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange nicht zu berücksichtigen. Die Stellungnahme bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange ist zu beachten.

2.10 Stellungnahme der Bayernwerk AG:

Die Bayernwerk AG hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.10:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.11 Stellungnahme des Vermessungsamtes Weilheim:

Das Vermessungsamt Weilheim hat weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.11:

Die Stellungnahme des Vermessungsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:

Die Energie Südbayern GmbH hat weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.12:

Die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH wird zur Kenntnis genommen

2.13 Stellungnahme der deutschen Telekom Technik GmbH:

Die Telekom Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer TK-Anlagen benötigt werden, können diese bei uns angefordert werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit dem Ansprechpartner in Verbindung:

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, UITI sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.13:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist bezüglich der Sicherung der bestehenden Telekommunikationsanlagen zu beachten.

2.14 Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG:

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.14:

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

3. Anregungen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit:

3.1 Die Eigentümer des Grundstücks Bichler Straße 2 haben folgende Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ eingereicht:

1. ***Der geplante bachbegleitende Fußweg im Bereich zwischen der Bahnhof- und der Gustavstraße ist mit erheblichen Problemen verschiedenster Art behaftet:***

   - *Aus dem "Hochwasserschutzkonzept" ist zu entnehmen, dass es sich bei diesem Bereich um einen gefährdeten und problematischen Abschnitt des Säubachs handelt. (Fotos vom Urzustand und dem Regenereignis Ostern 2014 liegen bei).*

Da sich keine Vermaßung des Säubachs sowie des geplanten Gehweges in diesem Abschnitt aus der Planung entnehmen lässt, gehen wir davon aus, dass er entweder auf Privatflächen am Südufer gebaut werden soll, oder durch eine Veränderung der Bachböschung in diesem Bereich.

- *Letztere Variante wäre sicher nur durch einen Eingriff in den Ablaufquerschnitt möglich, der u.E. eine Wasserrechtliche Genehmigung voraussetzt.*
- *Die Entfernung der Böschungsbepflanzung am Säubach zu Gunsten des geplanten Gehweges ist völlig irrational und ökologisch sicher nicht vertretbar. Dazu auch beiliegende Fotos.*
- *Unser Wohngebäude Sichler Str. 2 wird bereits im Nordosten erheblich durch den hohen Verkehr in der Bichler Str. beeinträchtigt. Deshalb entspräche die Planung eines öffentlichen Gehweges im Südwesten unseres Grundstücks, wegen der weiteren erheblichen Beeinträchtigung nicht dem Grundsatz einer ausgewogenen Planung.*
- *Warum es sich bei dem Anfang der 70-er Jahre entlang der Bichler Straße gebauten Gehweg gemäß 3.4.1 der Begründung zum aktuellen Bebauungsplanverfahren plötzlich um eine "eher nachrangige fußläufige Erschließung" handeln soll, ist für uns nicht nachvollziehbar. Er ist schließlich in zahlreichen Plänen als Teil des „Prälatenweges“ gekennzeichnet.*
- *Wenn schon der Zustand der Fußgängerbrücke derzeit Probleme bereitet, wäre es u. E. durchaus denkbar, entlang der Bichler Straße ca. 30 Schritte weiter zu gehen um die Fußweganbindung Gustavstraße oder Kinderspielplatz zu erreichen.*

2. ***Nicht erfolgte Übernahme des aktuellen Planungsstandes in die verfahrensgegenständliche Planung.***

   Mit Beschluss vom 08.12.2011 hat der Stadtrat die 59-te vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für unser Grundstück als Satzung beschlossen.
   Wir bitten diesen Planungsstand in das aktuelle Bebauungsplanverfahren zu übernehmen.

3. ***Entfall von öffentlichen Stellplätzen in der Gustavstraße.***

   Indem aktuellen Bebauungsplanverfahren, entfallen einige öffentliche Stellplätze in der Gustavstraße gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan.
   Das verschärft die Parkplatzsituation in der Innenstadt und wird auch zu einem weiteren Parkdruck in der Bichler Straße führen.
   Eine Begründung ist nicht erkennbar. Wir bitten das nachzuholen.

4. ***Schallschutz, Festsetzungen zum Schutz der Nutzer.***
   Unter 3.12 der Begründung steht, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) in der Bichler Str. und Bahnhofstraße, Festsetzungen zum Schutz der Nutzer getroffen werden (Grundrissorientierung der Schlafräume, Lüftungsanlagen, Schalldämm-Maß etc.)
   Es handelt sich bei uns doch um einen genehmigten Baubestand!
   Nach unserer Kenntnis, ist der Träger der Baulast einer Straße (hier die Stadt Penzberg) gehalten im Einvernehmen mit den Anliegern und durch Kostenübernahme dafür zu sorgen, dass auch bei zunehmendem Verkehr die festgesetzte Gebietskategorie(WA) erhalten bleiben kann. So wie das auch gegenüberliegend, durch Schallschutzwände, geschehen ist.

5. ***Vorstellung zur Architektur.***

   Unter 3.10 der Begründung wird ausgeführt, dass im Bereich der Fassaden auf Materialien verzichtet werden soll, " die allgemein als vorstädtisch oder ländlich zu werten sind".
   Wir bitten um Erläuterung, um welche Materialien es sich hierbei handelt.

6. Maß der Nutzung; Überschreitung der GRZ und GFZ.

In der aktuellen, verfahrensgegenständlichen Planung wird für die festgesetzten Gebietskategorien WA und MI, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), entsprechend der Baunutzungsverordnung erheblich überschritten.
Ebenso die Grundflächenzahl (GRZ) Siehe 3.6.2 der Begründung.

Ersteres dürfte u.E. auch mit der Zahl der Geschosse zusammenhängen die auf dem städtischen und vor allem auf dem südlich davon gelegenen Grundstück angeordnet wurden. Wir hätten uns bei allem Verständnis für den Wunsch nach Verdichtung und höherem Baurecht, insgesamt eine sensiblere Planung erhofft.

7. Beteiligung :

Wir hätten es für richtig empfunden wenn vor einer Planung, die uns in so erheblichem Maße tangiert, ein Gespräch stattgefunden hätte und wir nicht gezwungen werden, unsere Interessen nur über Widerspruch, Normenkontrolle oder Rechtswege wahren zu können.

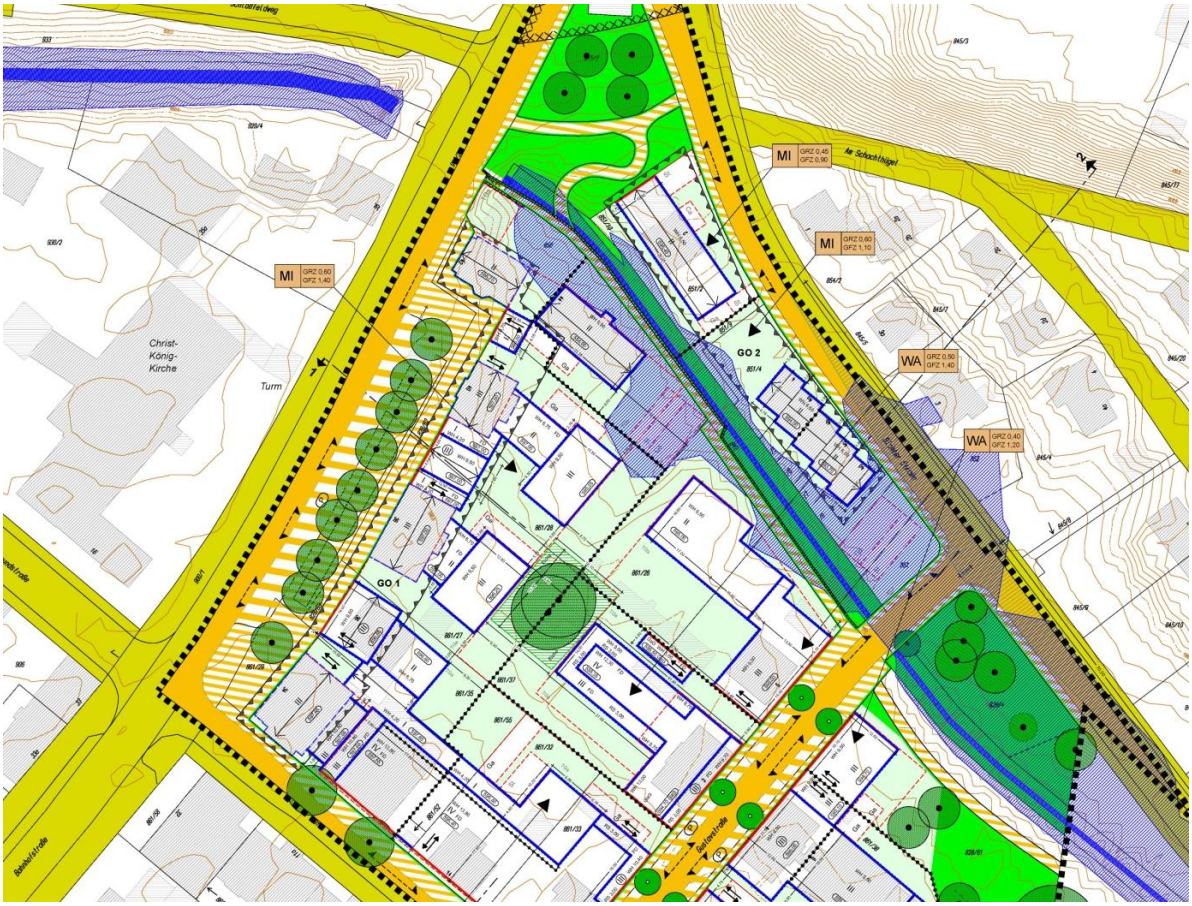
Wir sind nicht sicher, ob bei Planungen die den Hochwasserschutz oder den Naturschutz betreffen (beides am Säubach) bzw. Schallschutzrelevanz haben, der " Schnelldurchgang" nach 13a BauGB das richtige bzw. zulässige Verfahren ist.

Wir schicken deshalb eine Kopie unseres Schreibens an das Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde und das Landratsamt als Rechtsaufsichts- und Untere Naturschutzbehörde mit der Bitte um Kenntnisnahme und entsprechende Veranlassung.

Säubach im Bereich Penzberg, Bichler Str 2
Normalstand vor Ostern 2014

Beschlussvorschlag zu 3.1:

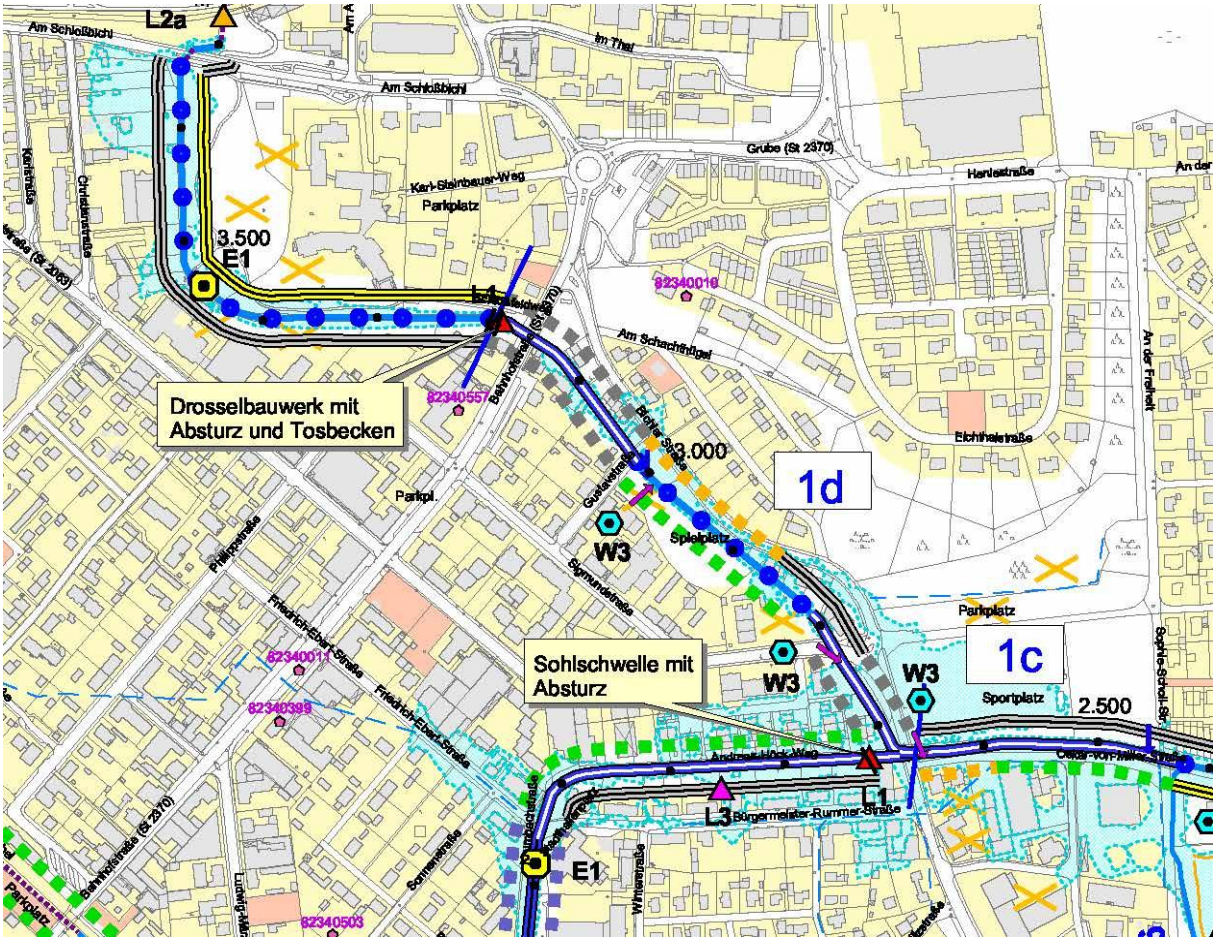
Die Einwendungen der Eigentümer des Grundstücks Bichler Straße 2 werden im Rahmen der Abwägung folgendermaßen behandelt:



Zu 1) geplanter bachbegleitende Fußweg im Bereich zwischen der Bahnhof- und der Gustavstraße

In Nachfolgendem Plan ist das Überschwemmungsgebiet des Säubachs im Plangebiet dargestellt:

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes wurde ein Gewässerentwicklungskonzept erarbeitet. Dies sieht für den im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblichen Abschnitt des Säubachs folgende Maßnahmen vor:



1d Säubach im Stadtzentrum

- Uferbefestigung bei Bedarf naturbetont aus Wasserbausteinen mit Lückensystem errichten (keine senkrechten Mauern oder Wände aus Beton, Holz oder Stahl – langfristig auf Umgestaltung bestehender Mauern hinwirken); vorrangig nur den Böschungsfuß mit Steinen sichern
- Drosselbauwerk bei km 3,2 mit Absturz durchgängig gestalten durch Rückbau der Drossel oder Errichtung einer Rampe im Tosbecken; Tosbecken bei Erneuerung mit Wasserbausteinen naturnah gestalten
- Verbesserung der Bachstruktur im Mittelteil durch Förderung kleinräumiger Eigenentwicklungen im Bett; Uferbefestigung rückbauen, kleine Uferanbrüche und die Ausbildung kleiner Windungen des Niedrigwasserbetts erlauben; zur Straße hin Erlensaum auf Uferböschung pflanzen als Beschattung und Ufersicherung
- Erlebbarkeit des Baches verbessern durch Lücken in Hecken an Brücken und am Gehweg bei km 2,8
- In Bebauungsplänen auf eine Mindestuferstreifenbreite von 5 m, auf einen Verzicht senkrechter Mauern am Bach und bei öffentlichen Gebäuden und Mehrparteienwohneinheiten auf einen Fußweg in Bachnähe achten

Die Festsetzung des geplanten bachbegleitenden Fußweges im Bebauungsplanentwurf ist eine Absichtserklärung der Stadt Penzberg, dass an dieser Stelle fußläufige Verbindung entlang des Bachufers zwischen der Gustavstraße und der Bahnhofstraße mit Weiterführung zum Fußweg der Grünzone am Schloßbichl geschaffen werden kann.
Dieser geplante Fußweg von der Bahnhofstraße zur Gustavstraße soll das vorhandene Fußwegenetz entlang des Säubachs (Seld) schließen und die wichtige Verbindung zur Grünfläche zwischen dem Krankenhaus und den weiterführenden Schulen herstellen.

Der geplante Fußweg entlang des Baches stellt in innenstadtnaher Lage eine städtebaulich qualitativ wesentlich höhere Lösungsmöglichkeit der fußläufigen Anbindung dar, als die Gehsteige der bestehenden Straßen Gustavstraße, Bichler Straße und Bahnhofstraße, die vor allem aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Bichler Straße leiden würde und als Schulweg für Kinder weniger geeignet sind.

Auch im Gewässerentwicklungskonzept wird die Aussage getroffen, dass ein Fußweg in Bachnähe in Bebauungsplänen festgesetzt werden soll.

Wenn die genaue Lage dieses Fußweges mittels einer detaillierten Planung festgelegt wird, werden die zuständigen Fachbehörden, wie z. B. Wasserwirtschaftsamt Weilheim oder Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim beteiligt.

Der Einwand kann lediglich in dem Punkt berücksichtigt werden, indem Ziffer 3.4.1 Satz 2 der Begründung folgendermaßen geändert wird: Die Bichler Straße ist ebenfalls mit einem Trottoir ausgestattet, ist aber als fußläufige Erschließung weniger attraktiv.

Zu 2) Übernahme des aktuellen Planungsstandes in die verfahrensgegenständliche Planung:

Der Einwand ist zu berücksichtigen.
Der Bebauungsplanentwurf ist dahingehend anzupassen, indem der Planungsstand der 59. Vereinfachten Änderung (Carport entlang der Bichler Straße) in den Bebauungsplan integriert wird.

Zu 3) Entfall von öffentlichen Stellplätzen in der Gustavstraße:

Die Festsetzung eines Bauraumes dient der baulichen Entwicklung und Festigung der Bebauung entlang der Gustavstraße und somit dem städtebaulichen Ziel zur Verdichtung der Innenstadt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Von Seiten der Ordnungsamtes Penzberg liegt hierzu folgende Stellungnahme vor:

Im Bebauungsplan ist beabsichtigt den öffentlichen Parkplatz am nordwestlichen Zugang zum „Erlebnisspielplatz Gustavstraße“ gänzlich einer Wohnbebauung zu opfern. Dadurch würden ca. 13 öffentliche, zeitlich unbeschränkt nutzbare Stellplätze wegfallen. Desweiterin entfallen durch die Umgestaltung der Gustavstraße (Baumreihen, breiterer Gehweg, vermasste Stellplätze) noch weitere Parkplätze entlang der Straße.

Die Gustavstraße ist noch eine der wenigen Ortsstraßen, an der Mitarbeiter/innen von Geschäften und Betrieben der Innenstadt zeitlich unbegrenzt und gebührenfrei Parken können. Ebenfalls nutzen die Anwohner, deren Besucher sowie Besucher des Erlebnisspielplatzes diese Stellplätze (sofern noch nicht belegt). Auch die Pächter der städt. Tiefgarage an der Sigmundstraße, die tagsüber von 07:00 – 19:00 Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, müssen während dieses Zeitraumes auf dieses Parkplatzangebot zurückgreifen, falls die Tiefgaragenstellplätze besetzt sind.

Dass ersatzlose Streichen der öffentlichen Parkplätze führt sicherlich dazu, dass sich der Parksuchverkehr in den Einmündungsbereich der Gustav-/Bichler Straße sowie direkt in die Bichler Straße verlagert. Dieses hat dann zur Folge, dass dort die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wesentlich beeinträchtigen wird und die Anordnung eines absoluten Halteverbotes für diese Bereiche nach sich zieht.

Ergebnis: Vor Realisierung der Bebauung auf dem Parkplatz sowie Umgestaltung der Gustavstraße sind in unmittelbarer Nähe öffentliche Ersatzstellplätze auszuweisen.

Die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist dahingehend zu ergänzen, dass vor Realisierung der Bebauung auf dem Parkplatz des Grundstücks Fl. Nr. 828/61 sowie Umgestaltung der Gustavstraße in unmittelbarer Nähe öffentliche Ersatzstellplätze auszuweisen sind.

Zu 4) Schallschutz, Festsetzungen zum Schutz der Nutzer:

Die für das Gebiet bestehenden Schallschutzanforderungen wurden durch die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ermittelt und beschrieben und sehen nun für die bestehende Bebauung entlang der Bichler Straße die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Da der bisherige Bebauungsplan „Altstadtsanierung für den bebauten Bereich zwischen Bichler Straße und Säubach bereits ein Mischgebiet festsetzt, wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ bezüglich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes für den bebauten Bereich zwischen Bichler Straße und Säubach übernommen.

Zusätzlich ist auf Grundlage der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde (Sachgebiet technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau) für die entlang der Bichler Straße liegenden (vorhandenen) Wohngebäude noch folgende Textfestsetzung notwendig.

„Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen geschützt werden. Übergeordnete Räumlichkeiten bei denen architektonische Selbsthilfemaßnahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (nicht öffenbaren) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden. Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Terrassen, Balkone und ähnliches) sind nur südwestlich von Gebäuden zulässig.
Architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen sind z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudesüdwestseiten, fassadenhoch-/breit durch-gängige Prallscheiben und verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten.“

Die Verpflichtung zur Errichtung von Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm ist lediglich bei der Planung und Errichtung einer neuen Straße verbindlich vorgeschrieben. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Bau von Schallschutzmaßnahmen für bestehende Straßen durch den Straßenbaulastträger ist nicht vorhanden.
Zur Untersuchung der Lärmwerte hat die Stadt Penzberg im Rahmen des ISEK eine Lärmkartierung entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro erarbeiten lassen. Die in dieser Lärmaktionsplanung empfohlenen Lärmminderungsmaßnahmen stellen lediglich eine Richtlinie dar, welche Maßnahmen zur Lärmminderung schalltechnisch sinnvoll sind. Die Durchführung von städtischen Maßnahmen bzw. die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs bedarf einer Festlegung durch den Stadtrat.

Zu 5) Vorstellung zur Architektur:

Der Bebauungsplan „Innenstadt I Teil A“ wird zur Entwicklung der Innenstadt von Penzberg aufgestellt. Zukünftige Bebauungen sollen in Typologie und Architektursprache einen städtischen Charakter haben. Die unter Punkt a des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen regeln keine Verwendungen von Fassadenmaterialien. Bei eventuellen Umbauten oder Erweiterungsbauten sind vorhandene Fassadenmaterialien weiter verwendbar.

Ergebnis:
Der Text der Begründung ist in diesem Absatz wie folgt zu ändern:
Grundsätzlich sind in allen Bereichen Fassaden gewünscht, die innerstädtische Elemente in den Vordergrund stellen. Der folgende Teilsatz wird aus der Begründung gestrichen.

Zu 6) Maß der Nutzung; Überschreitung der GRZ und GFZ:

Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ sieht eine höhere Baudichte vor, als die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist aber auch dem Umstand geschuldet, dass sowohl der bestehende Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ einschließlich der bisher durchgeführten rechtskräftigen Änderungen als auch der Baubestand bei mehreren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet. In § 17 Abs. 2 BauNVO ist geregelt, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Abs. 1 unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können. Diese Voraussetzungen liegen vor und sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.6.2 genannt.

Der Einwand kann jedoch dahingehend berücksichtigt werden, indem das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 44 sowie die städtischen Grundstücke an der Gustavstraße entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 reduziert wird.

Zu 7) Beteiligung:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§ 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB) die Öffentlichkeit durch Auslegung der Bebauungsplanentwürfe für einen Monat und ortsübliche Bekanntgabe im Amtsblatt zu beteiligen. Diese gesetzlich vorgegebene Beteiligung hat die Stadt Penzberg durchgeführt. Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung die Eigentümer der von der Bebauungsplanaufstellung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wesentlichen Änderungsbereich (Quartier Bahnhofstraße/Sigmundstraße/Gustavstraße/Säubach) zu einem Stadtspaziergang mit anschließender Gesprächsrunde am 20.03.2014 eingeladen. Außerdem wurden alle Eigentümer bzw. bei Wohnanlagen die Hausverwaltungen schriftlich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und über die Möglichkeit, Anregungen oder Bedenken zu äußern informiert, wobei diesem Schreiben bereits der Bebauungsplanentwurf beilag.

3.2 Die Eigentümer der Grundstücke Bichler Straße 4 und 4 b haben folgende Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ eingereicht:

Bebauungsplan:

- *A 5.1 Tiefgaragen:*
  Die nichtöffentliche Tiefgarage auf dem Flurstück 861/38 ist nicht eingetragen. Stattdessen gibt es dort laut Planzeichen (B1.7) einen Vorschlag zur Tiefgaragenerschließung. Wir vermuten, dass es sich um einen Fehler des Planerstellers handelt und bitten um eine entsprechende Bestätigung.

- *A 6.2 öffentliche Stellplätze:*
  Im Plan sind die bestehende Stellplätze an der Gustavstraße auf dem Flurstück 828/61 nicht mehr eingetragen. Wir bitten um eine Begründung.

- *A 6.3 öffentliche Fußwege:*
  Der eingezeichnete Fußweg am Säubach zwischen Gustavstraße und Bahnhofstraße wird laut Zeichnung auf einer Länge von mehr als zehn Metern maximal ein Meter breit sein. Nach uns vorliegenden Informationen sind für Mindestanforderungen von Gehwegen durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen die "Empfehlungen fiir Fußgängerverkehrsanlagen - EFA 2002" herausgegeben worden. Wir bitten um Information, ob diese Empfehlungen auch für die aktuelle Planung Anwendung finden sollen, beziehungsweise, nach welchen rechtlichen Grundlagen die Gehwegbreite hier ermittelt wurde.

- *A 11.2 zu erhaltende Bäume:*
  Gemäß Zeichnung sind im gesamten betroffenen Bereich keine zu erhaltenden Bäume eingetragen: Wir bitten um Information, ob dies den Tatsachen entspricht. Falls nicht, bitten wir um die entsprechende Kennzeichnung dieser Bäume auf dem Entwurf.

Begründung zum Bebauungsplan I Planungsbericht:

- *3.3 Äußere Erschließung, Seite 7, letzter Absatz:*
  Es ist uns nicht klar, welche "nichtöffentlichen Fußwegbeziehungen" hier gemeint sind. Wir bitten Sie um eine detaillierte Erläuterung.

- *3.4.1 Fußgängererschließung*
  - *1. Absatz: Es ist uns unklar, warum die fußläufige Erschließung des Trottoirs an der Bichler Straße als "nachrangig" bezeichnet wird. Wir bitten um eine Begründung.*
  - *2. Absatz: Es ist uns nicht klar, warum der geplante Fußweg als „wichtige Verbindung“ bezeichnet wird. Wir bitten um eine Begriffsdefinition und eine schlüssige Erläuterung.*

- *3.4.2 Fahrerschließung / 3.5 Stellplätze öffentlich, Seite 8, letzter Absatz:*
  Uns ist nicht klar, warum das Parken an der Bichler Straße als nicht gesichert beschrieben wird. In dem Bereich von 50 Meter beidseits der Einmündung der Gustavstraße parken derzeit bis zu 50 Fahrzeuge pro Tag. Wir bitten um eine entsprechende Erläuterung und das Aufzeigen von Alternativen.

- *3.10 Vorstellungen zur Architektur, 4. Absatz:*
  Es ist uns nicht klar, welche technischen Einrichtungen an der Fassade- konkret am Bestand unseres Reihenhauses die besonderen Anforderungen an den Schallschutz verdeutlichen und als urbanes Element eingesetzt werden sollen. Wir bitten um eine Erläuterung vor allem unter Einbeziehung der Kosten / Finanzierung.

- *3.12 Schallschutz:*
  Uns ist unklar, wie sich der Verfasser die Umsetzung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen vor dem Straßenverkehrslärm bezüglich des Altbestands -konkret unseres Reihenhauses - vorstellt. Wir bitten um eine konkrete Erläuterung.

Nicht in die Planung einbezogene Sachverhalte und Maßnahmen:

- *Verkehrsaufkommen:*
  Die Auswirkungen unter anderem der Feinstaubbelastung durch den stark zugenommenen Straßenverkehr an der Bichler Straße, insbesondere Pendlerverkehr von/zur Firma Roche, vom/zum Autobahnzubringer nach der Verengung der Karlstraße im Bereich des Rathauses 2013 und von/zur Mülldeponie Quarzbichl sind offensichtlich nicht berücksichtigt. Die gestiegene Belastung wird allerdings im Abschnitt 3.1 (Absätze Erschließung und Gebäude) bestätigt. Wir bitten um Information, warum diese Sachverhalte und daraus resultierende Maßnahmen nicht in diese Planung einbezogen wurden und ob es dafür alternative Pläne gibt.
- *Säubachufer im Bereich Gustavstraße -Bahnhofstraße:*

  Laut Planskizze liegt die beidseitige Säubachböschung auf öffentlichem Grund. Diese ist auf nahezu der gesamten Länge (auch im Bereich unseres Hauses) einsturzgefährdet. Da der Säubach ein wesentliches Bestandsmerkmal des Bebauungsplans darstellt, ist uns unklar, warum auf dessen Erhaltung nicht weiter eingegangen wird. Wir bitten um eine entsprechende Begründung.

Beschlussvorschlag zu 3.2:

Zum Bebauungsplan:

A 5.1 Tiefgaragen:
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/38 ist eine grenzübergreifende Fläche für Tiefgaragen enthalten. Das Symbol TGa ist auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 861/39 gekennzeichnet. Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes und aufgrund der Vielzahl der im Planteil verwendeten Planzeichen wurde der Bebauungsplanentwurf nun im Maßstab 1:500 gezeichnet.

A 6.1 öffentliche Stellplätze:

Die Festsetzung eines Bauraumes dient der baulichen Entwicklung und Festigung der Bebauung entlang der Gustavstraße und somit dem städtebaulichen Ziel zur Verdichtung der Innenstadt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Von Seiten der Ordnungsamtes Penzberg liegt hierzu folgende Stellungnahme vor:

Im Bebauungsplan ist beabsichtigt den öffentlichen Parkplatz am nordwestlichen Zugang zum „Erlebnisspielplatz Gustavstraße“ gänzlich einer Wohnbebauung zu opfern. Dadurch würden ca. 13 öffentliche, zeitlich unbeschränkt nutzbare Stellplätze wegfallen. Desweiterin entfallen durch die Umgestaltung der Gustavstraße (Baumreihen, breiterer Gehweg, vermasste Stellplätze) noch weitere Parkplätze entlang der Straße.

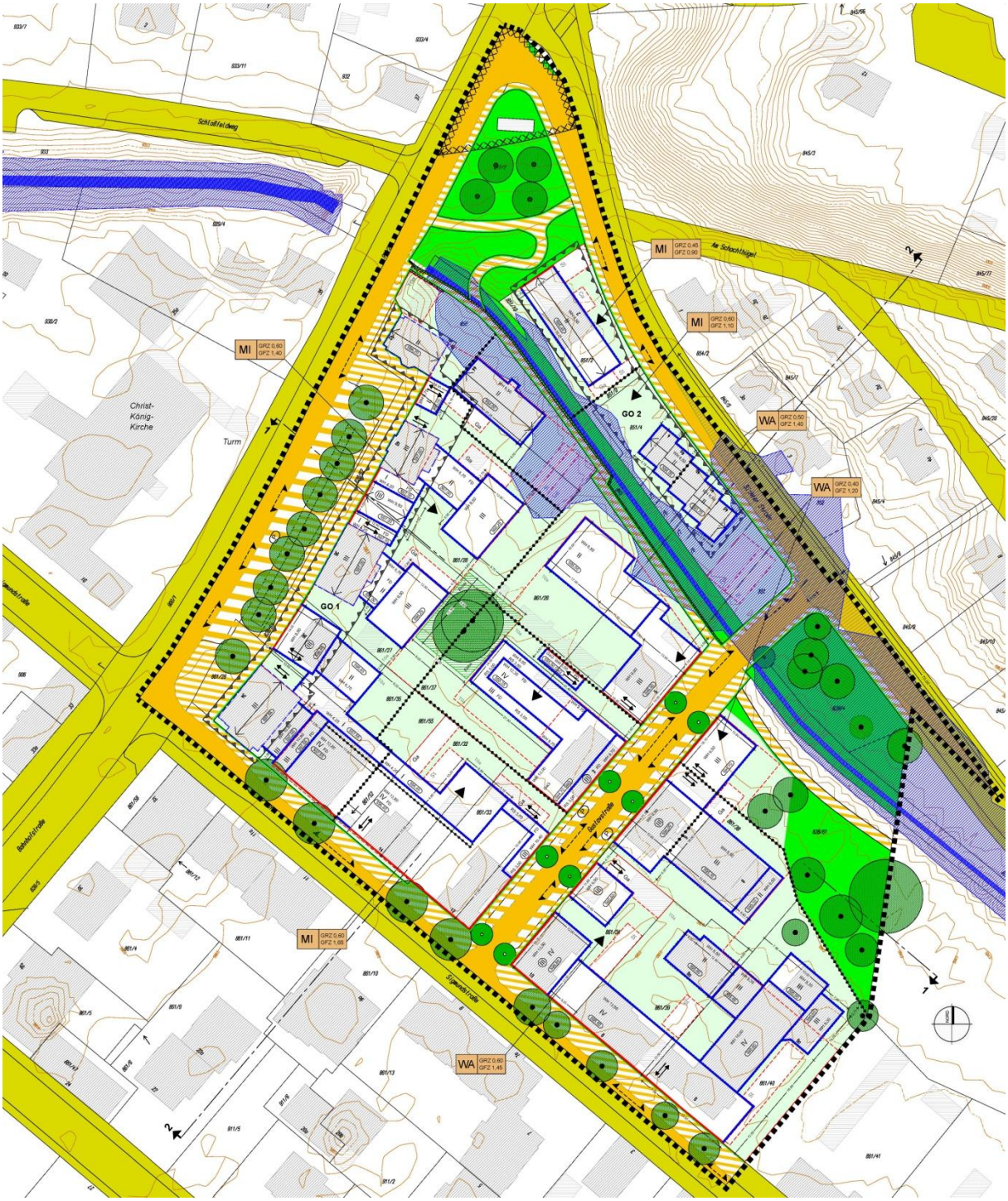
Die Gustavstraße ist noch eine der wenigen Ortsstraßen, an der Mitarbeiter/innen von Geschäften und Betrieben der Innenstadt zeitlich unbegrenzt und gebührenfrei Parken können. Ebenfalls nutzen die Anwohner, deren Besucher sowie Besucher des Erlebnisspielplatzes diese Stellplätze (sofern noch nicht belegt). Auch die Pächter der städt. Tiefgarage an der Sigmundstraße, die tagsüber von 07:00 – 19:00 Uhr der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, müssen während dieses Zeitraumes auf dieses Parkplatzangebot zurückgreifen, falls die Tiefgaragenstellplätze besetzt sind.

Dass ersatzlose Streichen der öffentlichen Parkplätze führt sicherlich dazu, dass sich der Parksuchverkehr in den Einmündungsbereich der Gustav-/Bichler Straße sowie direkt in die Bichler Straße verlagert. Dieses hat dann zur Folge, dass dort die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wesentlich beeinträchtigen wird und die Anordnung eines absoluten Halteverbotes für diese Bereiche nach sich zieht.

Ergebnis: Vor Realisierung der Bebauung auf dem Parkplatz sowie Umgestaltung der Gustavstraße sind in unmittelbarer Nähe öffentliche Ersatzstellplätze auszuweisen.

Die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist dahingehend zu ergänzen, dass vor Realisierung der Bebauung auf dem Parkplatz des Grundstücks Flurnummer 828/61 sowie Umgestaltung der Gustavstraße in unmittelbarer Nähe öffentliche Ersatzstellplätze auszuweisen sind.

A 11.2 zu erhaltende Bäume:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde dahingehend überarbeitet, indem zu erhaltende Bäume gemäß dem Planzeichen 11.2 festgesetzt werden.
Der Planteil des neuen Bebauungsplanentwurfs ist nachfolgend dargestellt:



<u>Zur Begründung</u>:

<u>3.3 Äußere Erschließung, Seite 7, letzter Absatz:</u>
Als nichtöffentliche Fußwegbeziehungen ist die Fußwegverbindung zwischen Sigmundstraße und Karlstraße gemeint. Diese befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

<u>3.4.1 Fußgängererschließung:</u>
<u>1. Absatz:</u>
Der Einwand ist in dem Punkt zu berücksichtigt, indem Ziffer 3.4.1 Satz 2 der Begründung folgendermaßen geändert wird: Die Bichler Straße ist ebenfalls mit einem Trottoir ausgestattet, ist aber als fußläufige Erschließung weniger attraktiv.

2. Absatz:
Die Festsetzung des geplanten bachbegleitenden Fußweges im Bebauungsplanentwurf ist eine Absichtserklärung der Stadt Penzberg, dass an dieser Stelle fußläufige Verbindung entlang des Bachufers zwischen der Gustavstraße und der Bahnhofstraße mit Weiterführung zum Fußweg der Grünzone am Schloßbichl geschaffen werden kann.
Dieser geplante Fußweg von der Bahnhofstraße zur Gustavstraße soll das vorhandene Fußwegenetz entlang des Säubachs (Seld) schließen und die wichtige Verbindung zur Grünfläche zwischen dem Krankenhaus und den weiterführenden Schulen herstellen.
Der geplante Fußweg entlang des Baches stellt in innenstadtnaher Lage eine städtebaulich qualitativ wesentlich höhere Lösungsmöglichkeit der fußläufigen Anbindung dar, als die Gehsteige der bestehenden Straßen Gustavstraße, Bichler Straße und Bahnhofstraße, die vor allem aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Bichler Straße leiden würde und als Schulweg für Kinder weniger geeignet sind.

Auch im Gewässerentwicklungskonzept wird die Aussage getroffen, dass ein Fußweg in Bachnähe in Bebauungsplänen festgesetzt werden soll.

3.4.2 Fahrerschließung / 3.5 Stellplätze öffentlich, Seite 8, letzter Absatz:
Der letzte Absatz (Entlang der Bichler Straße ist das Parken zurzeit erlaubt, wird aber in der Bauleitplanung nicht gesichert) bedeutet, dass für den Bereich entlang der Bichler Straße im Bebauungsplanentwurf keine öffentlichen Stellplätze festgesetzt werden. Das Beparken dieser Straße kann jedoch durch Regelung mittels Straßenverkehrsordnung zugelassen, verboten oder eingeschränkt werden. Da im Bebauungsplan keine Regelungen der Straßenverkehrsordnung getroffen werden können, kann dieser Satz von der Begründung gestrichen werden.

3.10 Vorstellungen zur Architektur, 4. Absatz sowie 3.12 Schallschutz:
Technische Einrichtungen, an der Fassade, die besonderen Anforderungen an den Schallschutz verdeutlichen, können z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudesüdwestseiten, fassadenhoch-/breit durch-gängige Prallscheiben und verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten“ darstellen.
Diese Maßnahmen sind jedoch lediglich bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen von Gebäuden (Eingriff in den Grundriss) zu beachten.
An Bestandsgebäuden müssen diese Maßnahmen des Schallschutzes nicht durchgeführt werden.

Zu den nicht in die Planung einbezogenen Sachverhalte und Maßnahmen:

Verkehrsaufkommen:
Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ dient der quartiersweisen Überarbeitung des bestehenden „Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ und soll nach Inkrafttreten den bestehenden Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ in diesem Bereich ersetzen. Dieser Bebauungsplan dient der Regelung bzw. der Sicherung des Baurechts der bebauten oder unbebauten Grundstücke.

Die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) abschließend aufgezählt.

Regelungen bezüglich des Verkehrsaufkommens sind nicht Bestandteil von Bebauungsplänen.

Zur Untersuchung der Lärmwerte hat die Stadt Penzberg im Rahmen des ISEK eine Lärmkartierung entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro erarbeiten lassen. Die in dieser Lärmaktionsplanung empfohlenen Lärmminderungs-

maßnahmen stellen lediglich eine Richtlinie dar, welche Maßnahmen zur Lärmminderung schalltechnisch sinnvoll sind. Die Durchführung von städtischen Maßnahmen bzw. die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs bedarf einer Festlegung durch den Stadtrat.

Säubachufer im Bereich Gustavstraße -Bahnhofstraße:
Die Sicherung und Unterhaltung des Säubachs ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern im Wasserhaushaltsgesetz sowie dem bayerischen Wassergesetz geregelt. Gemäß Art. 22 Abs. 1 Nr. 3 des bayerischen Wassergesetzes (BayWG) ist die Stadt Penzberg für die Unterhaltung des Säubachs einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zuständig. Im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen und des Gewässerausbaus gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept werden Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässersituation (u.a. am Säubach) entsprechend der Prioritätenliste zum Hochwasserschutz durchgeführt.

3.3 Vier Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 42/44 haben folgende Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ eingereicht:

Die Beeinträchtigung an drei Seiten unseres Grundstücks durch überdimensionierte Bebauungsvorhaben ist gravierend und so nicht akzeptabel.

In den Bestandsgebäuden Bahnhofstraße 42/44 ist die vorhandene Zufahrt zu den Garagen nicht eingetragen. Sie erfolgt zwischen den Gebäuden 42/44 in NNO Richtung und verläuft dann weiter entlang der Säubachs in SSW-Richtung. Der geplante Fußweg verläuft entlang dieser Zufahrt.

1. *Bitte die richtige Zufahrt zu den Garagen des Bestandshauses Bahnhofstr. 42/44 im Bebauungsplan eintragen*

2. *Wie wird der geplante Fußweg auf der Bachböschung ausgelegt, damit keine Gefährdung dieser Zufahrt, insbesondere an der engsten Stelle, durch Abrutschen oder Unterspülung erfolgt?*

3. *Wie wird sichergestellt, dass es nicht zur Absenkung des Bestandshauses Bahnhofstraße 44 und damit zu Folgeschäden durch den geplanten Bau des Fußweges kommt?*

4. *Wie wird das einsturzgefährdete Bachbett befestigt?*

5. *Wie wird die Abgrenzung zum Grundstück (z.B. durch Sichtzaun) gestaltet?*

6. *Entspricht die geplante Fußweg Breite den Empfehlungen für Fußgängeranlagen EFA2002?*

7. *Wie wird der Hochwasserschutz bei zusätzlicher Verengung des Bachbetts gewährleistet?*

8. *Wie wird baulich eine Wassersperre zum Bestandshaus Bahnhofstr.44 gewährleistet?*

9. *Bisher gab es einen Fußweg mit Brücke, der zu Bichler Straße führte. Eine fußläufige Erschließung war dadurch garantiert. Die Brücke wurde wegen Baufälligkeit abgerissen. Warum wird dieser kostengünstige Ansatz {Neubau der Brücke) nicht weiter verfolgt? Der vorgelegte Bebauungsplan sieht eine wesentlich teurere Lösung vor, die neben dem Neubau einer Brücke noch Folgekosten für den neuen Fußweg entlang des Baches, sowie Befestigungen des angrenzenden Grundstücks (Bestandshaus) und Fahrweges beinhaltet.*

10. *Auf dem Grundstück Bahnhofstr. 44 läuft das Grundwasser der umliegenden Grundstücke zusammen und wird in den Bach abgepumpt. Dies muss im Bebauungsplan berücksichtigt und garantiert werden.*

11. *Bestandshaus 44 hat eine Geschosshöhe von 2 plus Dach und liegt 2m unterhalb des geplanten Hinterhauses Bahnhofstr. 40. Dieses wird als 3 stöckig ausgewiesen. Damit überragt dieses geplante Haus das Bestandshaus um 2 Stockwerke. Der Lichteinfall ist dramatisch eingeschränkt, die Beschattung ist wesentlich größer. Die vorgelagerten Gärten und Terrassen des Bestandshauses würden keinen Sonneneinfall mehr bekommen. Im Rahmen eines guten nachbarschaftliehen Verhältnisses ist dies nicht akzeptabel.*

    Bitte die richtige Geschosshöhe von 2 des Bestandshauses Bahnhofstr. 44 im Bebauungsplan eintragen

12. *Das Zwischengebäude {Bahnhofstr. 40-Hinterhaus) ist mit zwei Stockwerken eingezeichnet. Diese überragen das Bestandshaus um 1Stockwerkaufgrund der 2m höheren Basis. Auch hier erfolgt eine unverhältnismäßige Beschattung (siehe oben) über die gesamte Länge des Bestandhauses.*

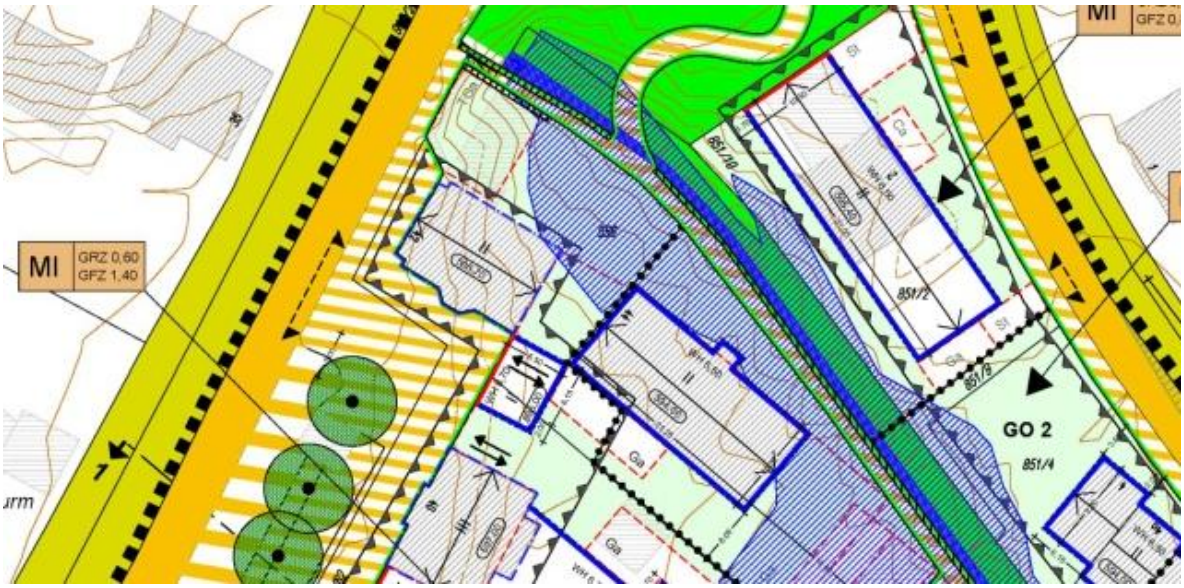
13. *Gemäß Bebauungsplan sind nur im Mittelpunkt 2 erhaltungswürdige Bäume eingezeichnet.*
    Der so entstehende Bereich entspricht nicht heutigen, modernen, städtebaulichen Planungen, die Frei- und Grünflächen vorsehen, um menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen. Ich bitte zu prüfen welche Möglichkeiten bestehen zwischen den Gebäuden mehr Abstandsflächen mit Baumbestand einzuplanen.

14. *Die Belastung durch den erhöhten Verkehrslärm betrifft nicht nur die Bestandsbauten an der Bichler Straße sondern auch das Haus Bahnhofstraße 44. Wie erfolgt die Umsetzung dieser beschriebenen Schallschutzmaßnahmen insbesondere die Übernahme der Kosten?*

15. *Wie wird auf das erhöhte Verkehrsaufkommen, neben Lärm auch erhöhtes Feinstoffaufkommen in der Planung reagiert? Welche Maßnahmen erfolgen hierzu?*

Beschlussvorschlag zu 3.3:

Zu 1)
Die Einfahrtsbereiche sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Auch für das Grundstück Bahnhofstraße 42/44 ist der Einfahrtsbereich von der Bahnhofstraße aus mit dem Planzeichen 6.5 gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung ist in nachfolgendem Planausschnitt dargestellt.



6.5 Einfahrtsbereich

Eine Darstellung der Weiterführung der Zufahrt auf dem Privatgrundstück ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wird somit im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Zu 2 bis 10)
Die Punkte 2 bis 10 sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens, sondern Regelungen, die sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem bayerischen Wassergesetz ergeben.
Gemäß Art. 22 Abs. 1 Nr. 3 des bayerischen Wassergesetzes (BayWG) ist die Stadt Penzberg für die Unterhaltung des Säubachs einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zuständig. Im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen und des Gewässerausbaus gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept werden Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässersituation (u.a. am Säubach) entsprechend der Prioritätenliste zum Hochwasserschutz durchgeführt.

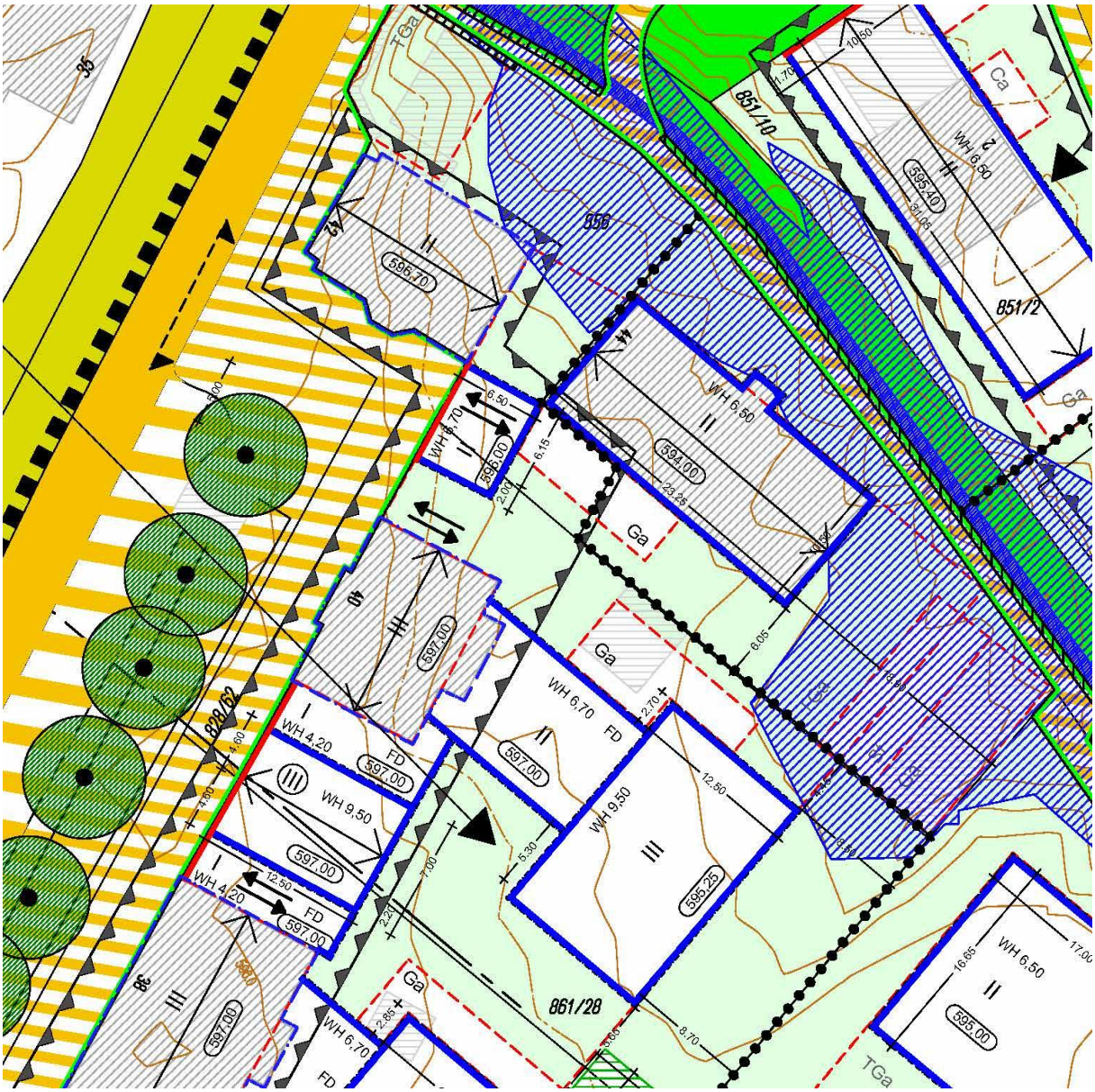
Die Festsetzung des geplanten bachbegleitenden Fußweges im Bebauungsplanentwurf ist eine Absichtserklärung der Stadt Penzberg, dass an dieser Stelle fußläufige Verbindung entlang des Bachufers zwischen der Gustavstraße und der Bahnhofstraße mit Weiterführung zum Fußweg der Grünzone am Schloßbichl geschaffen werden kann.
Dieser geplante Fußweg von der Bahnhofstraße zur Gustavstraße soll das vorhandene Fußwegenetz entlang des Säubachs (Seld) schließen und die wichtige Verbindung zur Grünfläche zwischen dem Krankenhaus und den weiterführenden Schulen herstellen.
Der geplante Fußweg entlang des Baches stellt in innenstadtnaher Lage eine städtebaulich qualitativ wesentlich höhere Lösungsmöglichkeit der fußläufigen Anbindung dar, als die Gehsteige der bestehenden Straßen Gustavstraße, Bichler Straße und Bahnhofstraße, die vor allem aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Bichler Straße leiden würde und als Schulweg für Kinder weniger geeignet sind.

Auch im Gewässerentwicklungskonzept wird die Aussage getroffen, dass ein Fußweg in Bachnähe in Bebauungsplänen festgesetzt werden soll.

Erst mit der konkreten Planung des Fußweges durch ein von der Stadt Penzberg noch zu beauftragendes Ingenieurbüro werden in Abstimmung mit den Fachbehörden (Landratsamt so-

wie Wasserwirtschaftsamt) die für die Errichtung des Fußweges erforderlichen Maßnahmen festgelegt, damit hierdurch die Funktionalität des gewährleistet ist

Zu 11)
Zur Verbesserung der Situation (Verringerung des Höhenunterschieds ist die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses für das maximal dreigeschossige Wohnhaus im rückwärtigen Teil des Grundstücks Bahnhofstraße 40 um 1 m von 696,25 m über Normalnull auf 695,25 m über Normalnull herabgesetzt worden. Zwischen den Baufenstern des dreigeschossigen Wohnhauses im rückwärtigen Teil des Grundstücks Bahnhofstraße 40 und dem bestehenden Gebäude Bahnhofstraße 44 ist ein Abstand von 10,50 m festgesetzt.
Der Wunsch der Einwandführer, für das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 44, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze an Stelle der bisher festgesetzten drei Vollgeschosse als Höchstgrenze kann entsprochen werden. Der neue Planentwurf ist nachfolgend auszugsweise dargestellt.



Zu 12:
Das maximal zweigeschossige Zwischengebäude des Grundstücks Bahnhofstraße 40 ist für eine potentielle Erweiterung der Ladenfläche vorgesehen. Die Höhenlage dieses Zwischengebäudes wurde zur besseren Nutzbarkeit einer möglichen Ladenfläche nun entsprechend der

Höhenlage des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 40 angepasst und auf 697,00 m über Normalnull erhöht. Der Abstand des Zwischengebäudes wird mit mindestens 7,15 m festgesetzt, so dass bei einer maximalen Wandhöhe von 6,70 m und Flachdach die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung eingehalten werden, die auch eine ausreichende Belichtung beinhaltet.

Zu 13:
Die freien Grundstücksflächen der Privatgrundstücke sollen von den Eigentümern in Eigenregie bepflanzt und gestaltet werden. Um eine ausreichende Bepflanzung zu ermöglichen, wurde eine Erdüberdeckung von Tiefgaragen von mindestens 80 cm festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Bäumen über der Tiefgarage. Zusätzlich ist gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass die über- und unterbaubare Grundstücksfläche maximal 80 % der Gesamtgrundstücksfläche betragen darf. Durch diese Regelung stehen auch für die Bepflanzung mit Bäumen, die eine höhere Erdüberdeckung als 80 cm benötigen ausreichende Grundstücksflächen der einzelnen Privatgrundstücke zur Verfügung. Für den Bereich der öffentlichen (städtischen) Grundstücksflächen sowie der straßenbegleitenden Grundstücksflächen ist eine ausreichende Durchgrünung mit Baumstandorten festgesetzt.

Zu 14)
Aufgrund der Lage und Höhenlage des Wohnhauses Bahnhofstraße 44 sind für dieses Gebäude keine besonderen Schallschutzanforderungen erforderlich.

Zu 15)
Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ dient der quartiersweisen Überarbeitung des bestehenden „Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ und soll nach Inkrafttreten den bestehenden Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ in diesem Bereich ersetzen. Dieser Bebauungsplan dient der Regelung bzw. der Sicherung des Baurechts der bebauten oder unbebauten Grundstücke.

Regelungen bezüglich des Verkehrsaufkommens sowie erhöhtes Feinstoffaufkommen sind nicht Bestandteil von Bebauungsplänen. Untersuchungen hierzu gehen über die Gebietsgrenze von Bebauungsplänen weit hinaus und sind gegebenenfalls gesondert zu untersuchen.

Zur Untersuchung der Lärmwerte hat die Stadt Penzberg im Rahmen des ISEK eine Lärmkartierung entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie durch ein schalltechnisches Ingenieurbüro erarbeiten lassen. Die in dieser Lärmaktionsplanung empfohlenen Lärmminderungsmaßnahmen stellen lediglich eine Richtlinie dar, welche Maßnahmen zur Lärmminderung schalltechnisch sinnvoll sind. Die Durchführung von städtischen Maßnahmen bzw. die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs bedarf einer Festlegung durch den Stadtrat.

3.4 Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 38 hat folgende Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ eingereicht:

A) Das Maß der baulichen Nutzung übersteigt die Höchstgrenzen der BauNVO §17 (1) signifikant; die Begründung hierfür wird nicht akzeptiert:

- *Die angegebenen öffentlichen Grünflächen sind Bestand und werden nicht neu geschaffen.*
- *Für Hauptgebäude ist ein Flachdach nur bei Flurnummer 861/37 vorgeschrieben, das sind 0,05% der Fläche.*
- *Erdüberdeckende Teile von Tiefgaragen ermöglichen keinen Baumbewuchs.*

Die Planung berücksichtigt nicht den nach BauNVO §17 festgelegten Unterschied zwischen WA- und MI- Gebieten. Darüber hinaus ist die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht gegeben:

- *Die Wohngebiete der Sigmundstraße haben ein höheres Maß der baulichen Nutzung als das Mischgebiet der Bahnhofstrasse.*
- *Es ist kein durchgängiges System bei den festgelegten GRZ und GFZ erkennbar. Der durchaus durchdachte Rahmenplan zur Sanierung der Innenstadt ist nicht berücksichtigt.*

Ich beantrage folgende Änderungen:

1) Die Vorgabe zum Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO §17 (1) ist zu berücksichtigen:
- *Ohne Überschreitung gültig für das gesamte Quartier; das wäre die beste Lösung. Oder mit maßvoller Überschreitung:*
- *Wohngebiete der Gustavstraße (u. A. Fl. Nr. 861/37; 861/26) sind zu reduzieren auf GRZ 0,40; GFZ 1,2*
- *Die Mischgebiete der Bahnhofstrasse (u. A. Fl. Nr. 861/27) sind zu erhöhen auf GRZ 0,60*
- *Bei den Mischgebieten der Sigmundstraße (Fl. Nr. 861/32; 861/33) ist die GRZ 0,60 ohne Überschreitung einzuhalten, die GFZ ist zumindest auf 1,45 zu reduzieren.*

2) Die Bebauung in der Sigmundstraße (Fl. Nr. 861/32; 861/33) ist insgesamt zu reduzieren:
- *Vier Vollgeschosse mit optionalem Dach sind möglich. Das ist zu reduzieren auf: Entweder Flachdach vorgeschrieben oder drei Vollgeschosse mit Dach.*
- *Die eingeschossige Bebauung an den rückwärtigen Gebäudeteilen ist zu verwerfen.*

3) Die maximale Anzahl der Stockwerke für den rückwärtigen Gebäudeteil in der Gustavstraße 3 (861/37) ist auf drei zu begrenzen.
- *Die Fußbodenoberkante der Bahnhofstraße 38 weist einen Unterschied von 0,9 m zu der Gustavstraße 3 aus; dies rechtfertigt nicht einen Unterschied von einem Geschoß zwischen beiden rückwärtigen Gebäudeteilen.*
- *Grünbereich: zu Punkt 11.4 „Die Fläche ist anrechenbare Baulandfläche bei der GRZ-/GFZ Berechnung“: Der Passus entspricht nicht dem BauGB § 9 und muss daher gestrichen werden.*

4) Folgende Änderungen betreffen die Bahnhofstrasse 38 (Fl. Nr. 861/27):
- *Die eingezeichnete Baugrenze ist zu entfernen bzw. maximal auf das Grundstück auszuweiten.*
- *Die Baugrenze des Nachbargrundstücks (Fl. Nr. 861/35) reicht bis an die Grundstücksgrenze der FI. Nr. 861/27; die Abstandsfläche nach BauNVO ist einzuhalten. (allg. Eintrag im Bebauungsplan fehlt)*
- *Die Umgrenzung der Tiefgarage ist soweit wie möglich auszuweiten.*
- *Die grundstücksübergreifende Bebauung zu Fl. Nr. 861/28 ist unrealistisch und macht im Bezug auf die "Baugrenze Stadtprägende Gebäude" keinen Sinn. Sie wird entfernt; Abstandsflächen sind einzuhalten.*

Begründungen:

zu 1:

Der Charakter der Sigmundstraße ist mehr Wohn- als Mischgebiet, die Sigmundstraße 12/14 ist auch als Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen; im Bebauungsplan ist es da-

her falsch. Davon unabhängig ist die höhere Baudichte im oberen Teil (ab Apotheke) gegenüber dem unteren Bereich nicht gerechtfertigt. Zudem wird die Höchstgrenze der baulichen Nutzung im oberen Bereich mit einer nicht haltbaren Begründung (siehe A) überschritten. Meine Forderung daher: Akzeptieren Sie die Vorgaben der BauNVO oder zumindest die gleiche GFZ (1,45) wie im unteren Bereich der Sigmundstraße; die GRZ (0,6) ist dabei ohne Überschreitung einzuhalten. Ferner: Die als Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche der Gustavstraße haben das gleiche Maß der baulichen Nutzung wie die Mischgebiete der Bahnhofstraße, welche als Geschäftsstraße genutzt ist. Zudem wird die GRZ im Wohngebiet Gustavstraße um 50 % überschritten.
Ich sehe den vorliegenden Plan als nicht ausgewogen an: Er bevorteilt einige Grundstücke / Bauherren und lässt insgesamt zu wenig Grünfläche.

<u>zu 2:</u>
Der Anbau der Apotheke füllt bereits die Grundstücksgrenze gefühlt aus. Immerhin wurde die Bauhöhe auf drei Geschosse begrenzt um die Bauhöhe des Hauptgebäudes nicht zu überschreiten.
Mit o.g. Bebauungsplan wird diese auf vier Vollgeschosse erhöht. Da kein Flachdach vorgeschrieben ist, kann ein Satteldach hinzukommen. Das ergibt (mit WH 13,8 m; Breite 17,5 m; Dachneigung 36°) - 19,3 m Giebelhöhe. Schon die WH von 13,8 m ergibt keinen kontinuierlichen Übergang von der Bahnhofstrasse kommend. Dies zu kaschieren gibt die Planung im Schnitt 2.2 diplomatisch den Bezug zum höchsten Gebäude Penzbergs. Darin ist die Bebauung nicht im möglichen Nutzungsmaß ausgewiesen (ohne Dach). Dies gilt ebenso für das ausgestellte Modell im Bauamt Hier ist die Neubebauung niedriger als der Bestand in der Sigmundstraße 10, also ebenfalls irreführend bzw. falsch dargestellt.
Die Garagenzufahrt der Stadtapotheke ist ein negatives Beispiel für Bedachungsausführung. Nun ist in genannten Flurnummern eingeschossige Bebauung vorgesehen. Ich befürchte, die Bedachung dürfte eine weitere Zumutung für die Anwohner werden und fordere, dass die Stadt eine Grünfläche mit Baumbepflanzung statt der eingeschossigen Bebauung vorschreibt. Das wäre möglich wenn die GRZ, wie unter 1) gefordert, eingehalten wird.

<u>zu 3:</u>
Wie aus der Vermessung hervorgeht, fällt das Gelände zur Gustavstraße hin um 0,9 m ab. Dies rechtfertigt für den rückwärtigen Gebäudeteil keine vierstöckige Bebauung der Gustavstraße. Dieser wirkt als Flachdachbau klobig. Das ausgewiesene Staffelgeschoss verbessert optisch die Situation nur, wenn man sehr nahe am Gebäude steht. Bisher gibt es im Quartier kein einziges bestehendes Flachdach, die Gustavstraße 3 ist nach Vorlage auch das einzige Gebäude, bei dem eines vorgeschrieben ist! Ist das nicht fragwürdig?

<u>zu 4:</u>
Die Stadt hat unter der Leitlinie "Innenraumverdichtung" eine zu bauträgerfreundliche Vorgehensweise. Die vorliegende Planung ist zu offensichtlich auf die Grundstücke Gustavstraße 3 und Sigmundstraße 14 ausgerichtet. Nebst allem Angesprochenen sind nicht einmal Nutzungstrennlinien eindeutig eingezeichnet. Es wird mein Umfeld verunstaltet, gleichzeitig werde ich in den baulichen Möglichkeiten eingeschränkt.
Die Bebauung meines Grundstückes und die einhergehenden Baugrenzen sehe ich als Resultat einer detaillierten Planungsausführung auf Basis der vorgeschriebenen baulichen Nutzung.

Beschlussvorschlag zu 3.4:

Zu A)
Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ sieht eine höhere Baudichte vor, als die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Dies ist aber auch dem Umstand geschuldet, dass sowohl der bestehende Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ einschließlich der bisher durchgeführten rechtskräftigen Änderungen als auch der Baubestand bei mehreren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet. In § 17 Abs. 2 BauNVO ist geregelt, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Abs. 1 unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können. Diese Voraussetzungen liegen vor und sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.6.2 genannt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt auch für Zwischengebäude zwingend als Dachform ein Flachdach fest. Auch für andere Gebäude, für die explizit kein Satteldach festgesetzt sind, ist die Errichtung eines Flachdachs möglich. Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch mittlerweile entsprechend überarbeitet und sieht nun auch für weitere Gebäude (entlang der Sigmundstraße zwischen Bahnhofstraße und Gustavstraße Flachdachgebäude vor.

Durch die Festsetzung einer Mindesterdüberdeckung der Tiefgaragen von 80 cm an Stelle der üblichen 60 cm ist ein eingeschränkter Baumbewuchs sowie ein Bewuchs mit Sträuchern möglich. Als weitere grünordnerische Maßnahme ist für Flachdächer zwingend eine einfache Intensivbegrünung festgesetzt.

Zu B)
Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ einschließlich der bisher in Kraft getretenen Bebauungsplanänderungen sowie unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes liegt folgendes System zur Festsetzung der Baudichte (GRZ und GFZ) der Grundstücke zugrunde. Die Festsetzung der GRZ und GFZ sehen eine Abstufung der Baudichte von Südwest (Innenstadt) nach Nordost (Entfernung von der Innenstadt) sowie von Nordwest nach Südost vor.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bezüglich der Baudichte geringfügig überarbeitet und hebt nun diese Staffelung der Baudichte deutlicher hervor.

Der Rahmenplan zur Innenstadt ist mittlerweile überholt, da hierdurch das Ziel der Bauleitplanung bezüglich der Quartiersplanung mit ausreichender innerstädtischer Verdichtungsmöglichkeit sowie adäquater Entwicklungsmöglichkeit für die gewerbliche Nutzung (Ladenfläche) nicht optimal umgesetzt werden kann.

Zu den beantragten Änderungen)

Zu 1)
Die beantragte Änderung zu 1) ist dahingehend zu berücksichtigen, indem die GRZ für das Mischgebiet an der Bahnhofstraße auf 0,6 angehoben wird und die Baugrenzen der rückwärtigen Gebäude der Grundstücke Fl. Nrn. 861/27 und 861/28 entsprechend erweitert werden.
Auch ist die beantragte Änderung durch eine Reduzierung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl entsprechend den in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für den Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 44 sowie die städtischen Grundstücke an der Gustavstraße zu berücksichtigen.
Diese Änderung ist bereits in nachfolgendem Planauszug dargestellt.

Eine weitere Reduzierung der Baudichte (insbesondere für die Grundstücke entlang der Sigmundstraße soll nicht erfolgen, da die Zunahme der Baudichte Richtung Innenstadt städtebaulich gerechtfertigt ist und zur Sicherung des Gebäudebestands sowie zur Stärkung der Innenstadt führt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans mit der entsprechenden Baudichte, die der Innenstadtlage angepasst ist, werden insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 3 genannten Belange berücksichtigt.

Zu 2)

Die beantragten Änderungen zu 2) sind dahingehend zu berücksichtigen, indem für die maximal viergeschossigen Gebäude Sigmundstraße 12, 14 sowie den rückwärtigen Gebäudeteil der Bahnhofstraße 34 zwingend ein Flachdach mit einfacher Intensivbegrünung festgesetzt wird.
Die eingeschossige Bebauung an den rückwärtigen Gebäudeteilen soll bleiben, da diese für die gewerbliche Nutzung des Mischgebietes, die vorwiegend im Erdgeschoss unterzubringen ist, städtebaulich sinnvoll ist.

Zu 3)

Da das Gebäude Gustavstraße 3 mit Flachdach festgesetzt ist und das vierte Geschoss lediglich ein Staffelgeschoss darstellt, das in seiner Grundfläche deutlich hinter die Außenwände des dreigeschossigen Bereichs zurückspringt, führt diese Baugestaltung nicht zu einer größeren Bauhöhe als ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Die maximale Wandhöhe des dreigeschossigen Bereichs des rückwärtigen Gebäudeteils wird mit 9,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe des viergeschossigen Bereichs des rückwärtigen Gebäudeteils wird auf eine Tiefe von 8,00 m auf eine Höhe von 12,30 m begrenzt. Zum Vergleich hierzu könnte die Firsthöhe bei maximaler Ausnutzung des rückwärtigen Gebäudes des Grundstücks Bahnhofstraße 38 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 14 m betragen.
Die beantragte Änderung zu 3) soll nicht berücksichtigt werden.

Der Grünbereich zum Planzeichen 11.4 (im neuen Bebauungsplanentwurf 10.4) wurde angepasst.

Zu 4)
Eine Entfernung der Baugrenzen würde dazu führen, dass das auf dem Grundstück Bahnhofstraße 38 vorhandene und über den Bebauungsplan gesicherte Baurecht nicht mehr gegeben wäre. Eine Ausweitung der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen würde einer geordneten städtebaulichen Gestaltung zuwiderlaufen.
Die Baugrenze des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 861/35, die zum Teil bis an die Grundstücksgrenze reicht, ist für eine Drehung der Firstrichtung und eine dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gebäude an der Bahnhofstraße angepasste Bebauung sinnvoll. Da der Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“, sowie auch der bisherige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ die Gültigkeit der Abstandsflächenregelung nach der bayerischen Bauordnung nicht festsetzt, müssen diese auch nicht eingehalten werden. Diese Regelung dient der innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeit und dem innerstädtischem Wohnen.
Eine weitere Ausweitung der Flächen für Tiefgaragen würde den zu erhaltenden Baumbereich im Südosten des Grundstücks Bahnhofstraße 38 tangieren und zudem der Regelung des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, dass die über- und unterbaubare Grundstücksfläche maximal 80 % der Gesamtgrundstücksfläche betragen darf, zuwiderlaufen.
Die Grundstücksübergreifende Bebauung ist sowohl städtebaulich gewünscht, als auch als wirksame Maßnahme des Immissionsschutzes zum Schutz des Innenbereichs sinnvoll und soll bestehen bleiben. Die Umsetzung dieser Bebauung obliegt den Eigentümern und stellt keine Verpflichtung dar, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

3.5 Drei Eigentümer des Wohnhauses Gustavstraße 4, 6, 8 haben folgende Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ eingereicht:

Einwandführer 1:

Unsere Eigentumswohnung Nr. 20 liegt in der Gustavstraße 4 im 1. OG (Süd-Westseite des Altbaus). Durch die Bebauung im speziellen des Hauses Gustavstraße 10 (südlich Haus 4) wir unser Wohneigentum stark beeinträchtigt und dessen Wert stark gemindert:

1) *Der als Sonderwunsch angebaute Balkon wird durch die Beschattung durch den Neubau fast wertlos. Jetzt haben wir Sonne auf dem Balkon von Spätvormittag bis abends; dann hätten wir nur noch ein bisschen Sonne am Vormittag und mit viel Glück auch noch kurz am Abend.*
2) *Durch die Beschattung durch den Neubau dringt zu den Südfenstern kaum noch Sonnenlicht in die Wohnung; dies ist unschön und macht die Wohnung deutlich ungemütlicher und wird zu erhöhten Heizkosten im Winter führen.*
3) *Der Wert unseres Eigentums wird stark gemindert bei Verkauf und Vermietung.*

Einwandführer 2:

Bezüglich der vorgenannten Bedenken melde ich ebenso meine Bedenken und meinen Widerspruch gegen den Bebauungsplan „ Innenstadt I Teil A“ an. Da sich der Wert meiner Wohnung Nr. 30 Gustavstraße 8 im 1. OG dadurch ebenso stark vermindert, sehe ich mich zu diesem Widerspruch veranlasst.

Einwandführer 3:

Unsere Eigentumswohnung liegt in der Gustavstraße 6 im Erdgeschoss mit Garten in Südwest-Ausrichtung.

Durch die Bebauung der Grundstücke Gustavstraße Richtung Sigmundstraße (stadteinwärts von Gustavstraße 4 gesehen) mit Gebäuden mit 3 Geschossen + Dachgeschoss bzw. 3 Geschossen + Staffelgeschoss sehen wir unser Wohneigentum stark beeinträchtigt und in seinem Wert aus folgenden Gründen erheblich gemindert:

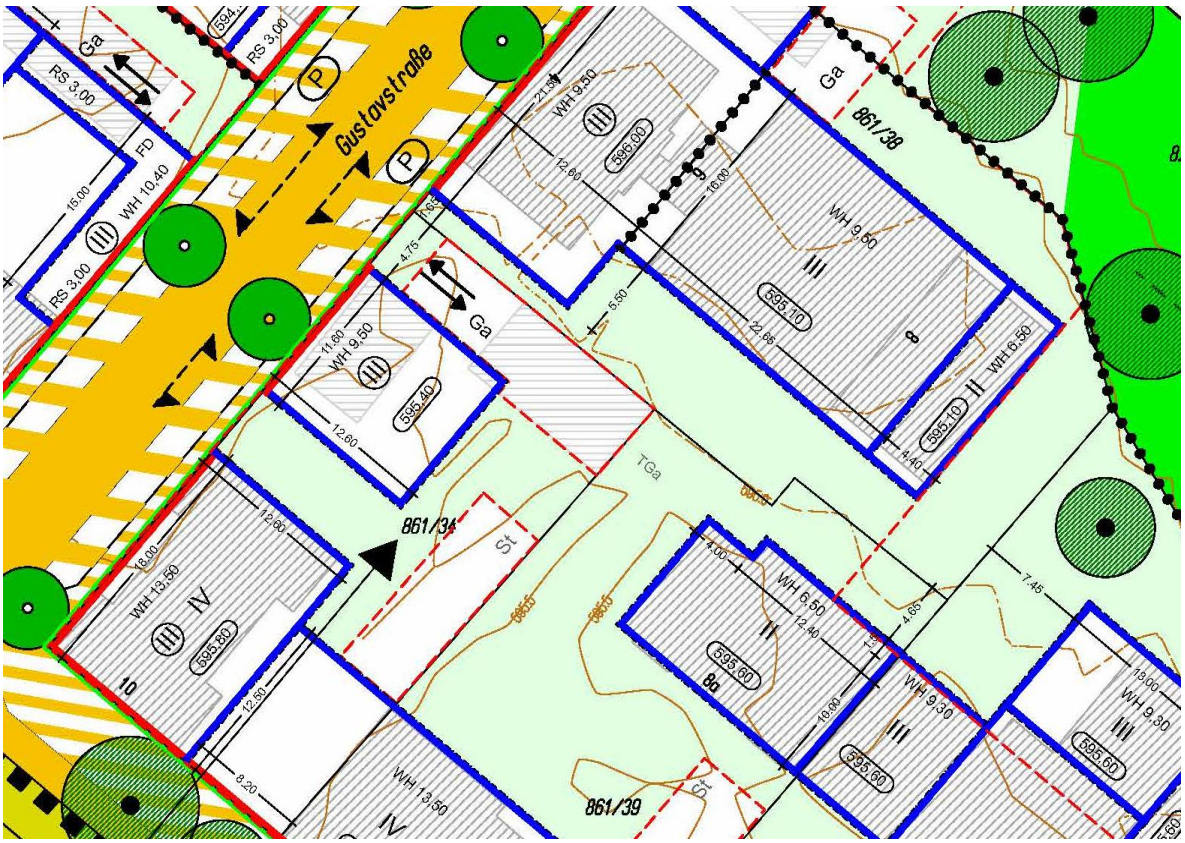
1. *Die Sonnenstunden im Garten werden durch die Beschattung der Neubauten deutlich reduziert.*
2. *Durch die Beschattung der Neubauten dringt in die zur Südwest-Seite ausgerichteten Haupt-Fensterfronten deutlich weniger Sonnenlicht.*

Die Wohnung wird damit erheblich ungemütlicher und der Wohnwert deutlich geschmälert. Dies führt zu entsprechenden Einbußen bei erneuter Vermietung bzw. bei einem Verkauf der Wohnung.

Beschlussvorschlag zu 3.5:

Der Bauraum für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/34 im Bereich der Gustavstraße ist städtebaulich sinnvoll (beidseitige Bebauung entlang der Gustavstraße) und dient der Innenverdichtung und dem Belang zur Stärkung der Wohnnutzung und Belebung der Innenstadt. Der Bauraum soll bestehen bleiben, ist aber um ca. 1 m nach Süden zu verschieben, so dass der Bauraum nun einen Abstand von 4,75 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweist. Bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 9,50 m entspricht dies der halben maximal zulässigen Wandhöhe, die auch im Abstandsflächenrecht nach der bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 6) erwähnt wird und die erforderliche Belichtung von Nachbargebäuden beinhaltet.

Die neue Plandarstellung ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:

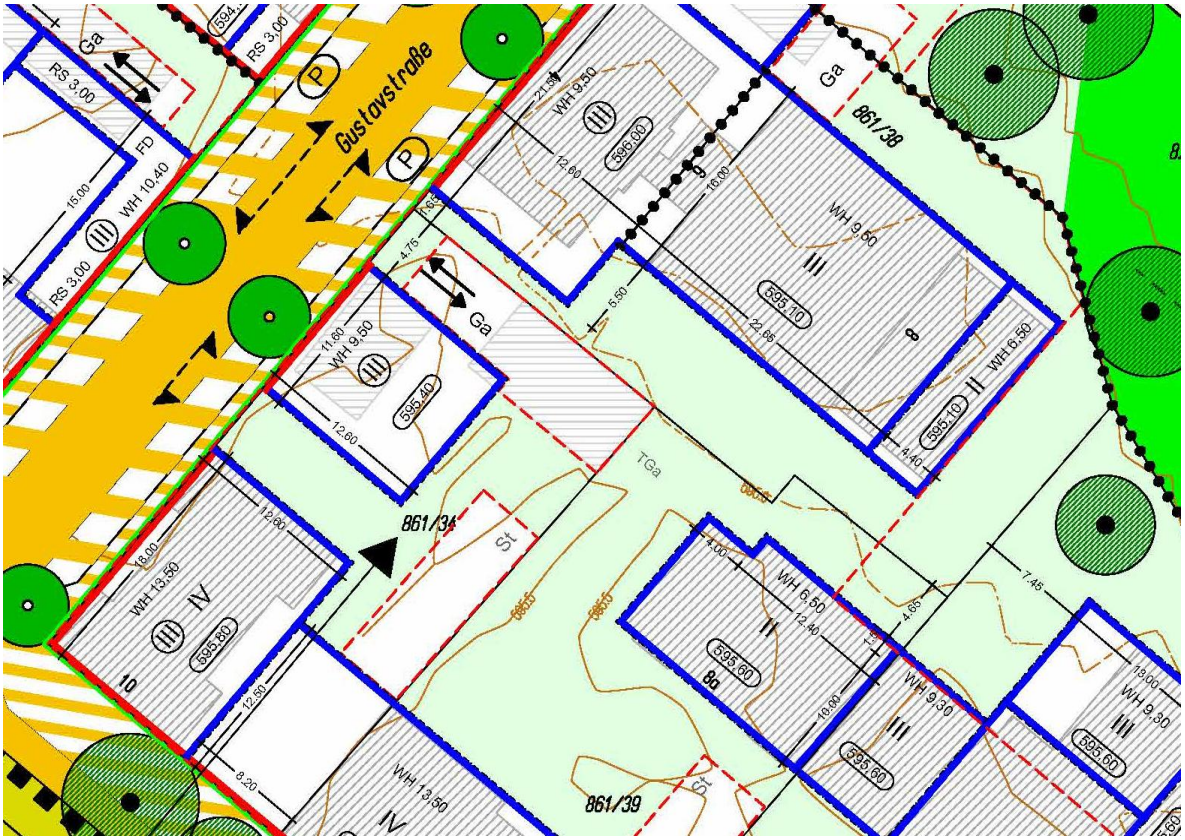


3.6 Der Eigentümer des Grundstücks Sigmundstraße 10 hat folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ eingereicht:

Ich benötige für die ebenerdigen Parkplätze eine zweite Zufahrt in mein Grundstück. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist eingezeichnet, aber zwischen dem Bestandsgebäude und den 3 Garagenblock (Nord-Ost Seite in der Mitte des Grundstücks) müsste noch für die ebenerdigen Stellplätze eine Zufahrt in den Bebauungsplan eingezeichnet werden. Die TG Einfahrt ist für beide, ebenerdig und TG-Einfahrt zu schmal.

Beschlussvorschlag zu 3.6:

Der Anregung kann gefolgt werden. Der nachfolgend auszugsweise dargestellte Bebauungsplanentwurf wurde bereits entsprechend der Anregung abgeändert.



4. Vorschlag:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6 werden zum Beschluss erhoben.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6 dargestellt und beschließt, dass der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ nach Ergänzung und Überarbeitung entsprechend den einzelnen Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6 erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Sitzungsverlauf:

Die BfP-Fraktion des Stadtrates Penzberg hat in einem schriftlich formulierten Antrag, der zur Sitzung vorgelegt wurde die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens aus Gründen der Rechtssicherheit beantragt.

Die Erläuterung der Inhalte der Stadtratsvorlage durch den Stadtbaumeister münden in eine intensive Diskussion um die Inhalte des Bebauungsplanes. Ergebnis der Diskussion ist die Verlagerung der Diskussion in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten. In der Septembersitzung soll im Zuge einer Ortsbesichtigung der Planungsbereich besichtigt und die Planungsziele des Bebauungsplanes vor Ort begutachtet werden. Die Vorberatung im Bauausschuss soll eine Beschlussfassung im Stadtrat vorbereiten. Dazu können von den Stadtratsfraktionen Hinweise und Anregungen an das Stadtbauamt zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten übermittelt werden.

Nach ausführlicher Diskussion und dem oben beschriebenen weiteren Vorgehen wird der Antrag der BfP-Fraktion auf Beendigung des Bebauungsplanverfahrens zurückgezogen.

6. Beschluss des Stadtrats vom 22.07.2014:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg beschließt eine vorbereitende Diskussion der Bebauungsplaninhalte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in der Septembersitzung durchzuführen. In Verbindung mit einer Ortsbesichtigung sollen die Planungsinhalte des Bebauungsplanes erneut vorberaten werden. Zur Vorbereitung dieser Sitzung können von den Stadtratsfraktionen Hinweise und Anregungen an das Stadtbauamt übermittelt werden.

7. weiterer Vortrag:

Stadtratsmitglied, Frau Dr. Engel, hat mit E-Mail vom 25.07.2014 folgende Hauptpunkte zum Bebauungsplan „Innenstadt“ eingereicht:

- Aus Gründen eines zukunftsfähigen Hochwasserschutzes und für eine Förderung von Grün in der Stadt sollen die Baufenster vom Säubach abgerückt werden.
- Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 1,2 soll für das gesamte Bebauungsplangebiet übernommen werden (Ausnahmen möglich an der Bahnhofstraße?), nicht nur für die städtischen Grundstücke.
- Keine Bebauung der 13 Stellplätze, außer es wird lokal vorher Ersatz geschaffen.
- Festlegung von neu zu pflanzenden Bäumen (auch wenn die Kontrolle derzeit nur eingeschränkt möglich ist, vielleicht verbessert sich die Situation ja auch mal)
- Kein Vorschreiben von feststehenden Fenstern, nur kontrollierte Belüftung, da einem Bewohner freistehen muss, ob er das Fenster öffnen möchte trotz Lärm, und sei es nur zum Putzen.

Die Eigentümer der Grundstücke Bahnhofstraße 38, 42, 44 sowie Bichler Straße 2, 4, 4 a, 4 b, 4 c und 4 d haben mit Schreiben vom 03.09.2014 die in der Anlage dargestellten Einwendungen, Vorschläge und Erläuterungen zum Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ abgegeben.

8. Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Punkten von Frau Dr. Engel wird von Seiten des Stadtbauamtes Folgendes bemerkt:

Zu Punkt 1:
Die Baufenster sind mit Ausnahme des Baufensters für das städtische Grundstück Gustavstraße 5 bereits vollständig bebaut, so dass ein Abrücken der Baugrenzen vom Säubach nur für das Grundstück Gustavstraße 5 ohne Rücknahme von bestehendem Baurecht, das Entschädigungsansprüche nach sich ziehen könnte, möglich ist. Für das Grundstück Gustavstraße 5 kann der Vorschlag dahingehend umgesetzt werden, indem die Baugrenze des rückwärtigen Gebäudeteils von einer Tiefe von 16,65 m auf eine Tiefe von 12 m reduziert wird.

Zu Punkt 2:
Die Verwaltung hat ermittelt, welche Grundstücke das Maß der baulichen Nutzung nach dem aktuellen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ bzw. nach den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bezüglich der Grundfläche sowie der Geschossfläche überschreiten und auch die Überschreitung nach § 17 BauNVO durch den Bebauungsplanentwurf „Innenstadt I, Teil A“ dargestellt.

Diese Darstellung ist in nachfolgender Tabelle mit den zugehörigen Lageplänen ersichtlich:

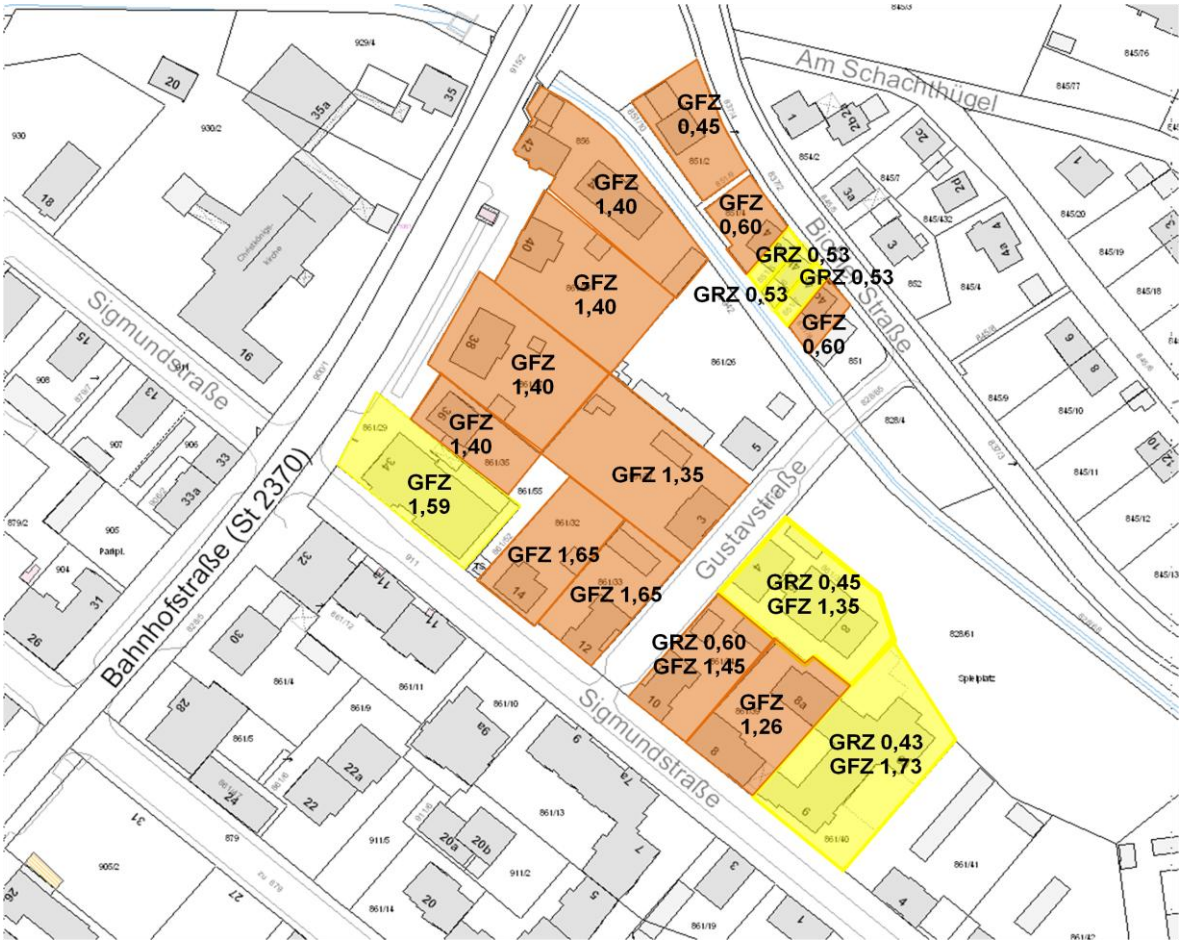
Bebauungsplan Innenstadt I, Teil A

		BP Altstadtsanierung		Aktueller Bauzustand		BP Innenstadt I, Teil A	
Flurstück	**Lage**	**GRZ**	**GFZ**	**GRZ**	**GFZ**	**GRZ**	**GFZ**
861/40	Sigmundstraße 6,6a		1,20	0,43	1,73	0,60	1,45
861/39	Sigmundstraße 8,8a		1,20	0,40	1,26	0,60	1,45
861/34	Sigmundstraße 10		1,20	0,22	0,87	0,60	1,45
861/38	Gustavstraße 4,6,8		1,20	0,45	1,35	0,60	1,45
828/61	Parkplatz an der Gustavstr.			0,00	0,00	0,40	1,20
861/33	Sigmundstraße 12		0,60	0,24	0,71	0,60	1,65
861/32	Sigmundstraße 14		1,00	0,15	0,45	0,60	1,65
861/37	Gustavstraße 3		0,60	0,00	0,00	0,50	1,40
861/26	Gustavstraße 5		0,60	0,07	0,14	0,40	1,20
861/29	Bahnhofstraße 34		1,20	0,53	1,59	0,60	1,40
861/35	Bahnhofstraße 36		0,60	0,25	0,49	0,60	1,40
861/27	Bahnhofstraße 38		0,60	0,15	0,46	0,60	1,40
861/28	Bahnhofstraße 40		0,60	0,11	0,33	0,60	1,40
856/0	Bahnhofstraße 42,44		0,60	0,29	0,58	0,60	1,40
851/2	Bichlerstraße 2		0,50	0,17	0,33	0,45	0,90
851/4	Bichlerstraße 4		0,50	0,17	0,34	0,60	1,10
851/5	Bichlerstraße 4a		0,50	0,53	1,07	0,60	1,10
851/6	Bichlerstraße 4b		0,50	0,53	1,07	0,60	1,10
851/7	Bichlerstraße 4c		0,50	0,53	1,06	0,60	1,10
851/8	Bichlerstraße 4d		0,50	0,32	0,64	0,60	1,10

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO
betragen für Wohngebiete GRZ 0,4 und GFZ 1,2
und für **Mischgebiete GRZ 0,6 und GFZ 1,2**

Zahl	Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen Geschossflächenzahl durch vorhandene Bebauung
Zahl	bedeutet Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO durch vorhandene Bebauung
Zahl	zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für weitere Grundstücke

Am Schachthügel
Bichler Straße
Sigmundstraße
Bahnhofstraße (St 2370)
Gustavstraße
Sigmundstraße
GFZ 0,50
GFZ 1,20
GFZ 0,60
GFZ 1,20
GFZ 1,20
GFZ 1,20


Am Schachthügel
Bichler Straße
Sigmundstraße
Bahnhofstraße (St 2370)
Gustavstraße
Sigmundstraße
GFZ 0,45
GFZ 1,40
GFZ 0,60
GRZ 0,53
GRZ 0,53
GRZ 0,53
GFZ 0,60
GFZ 1,40
GFZ 1,40
GFZ 1,40
GFZ 1,35
GFZ 1,59
GFZ 1,65
GFZ 1,65
GRZ 0,45
GFZ 1,35
GRZ 0,60
GFZ 1,45
GFZ 1,26
GRZ 0,43
GFZ 1,73

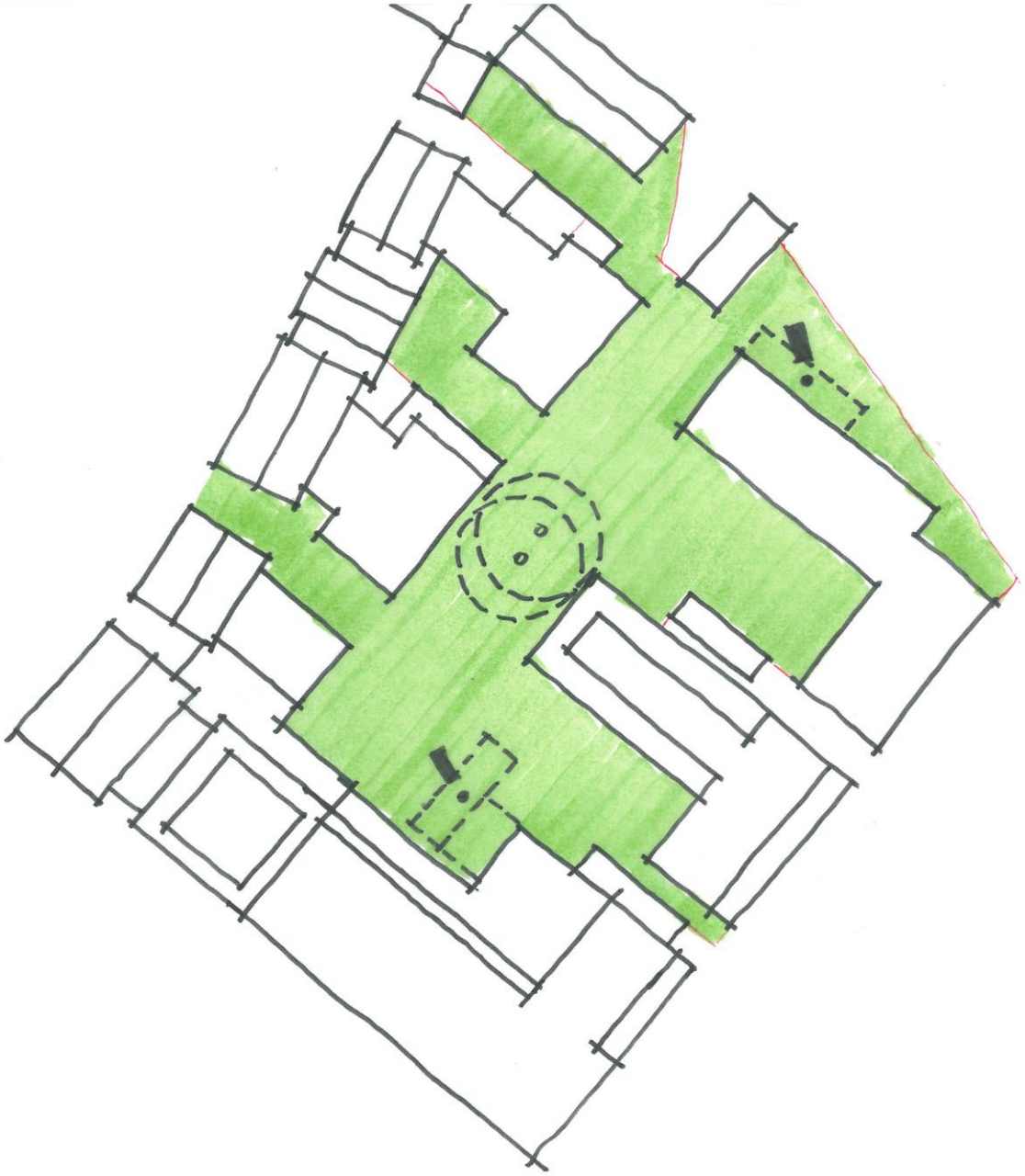
Zu Punkt 3:
Die Verwaltung nimmt eine Festsetzung in den Bebauungsplan und seine Begründung auf, wonach eine Bebauung der 13 Stellplätze auf dem städtischen Grundstück Gustavstraße nur nach vorheriger Realisierung von lokalen Ersatzstellplätzen möglich ist. Dieser Hinweis ist den Liegenschaften explizit mitzuteilen.

Zu Punkt 4:
Eine Festlegung von neu zu pflanzenden Bäumen wurde bisher aus den Erfahrungen der Grünordnung heraus in diesem Bebauungsplan nicht vorgenommen. In der zu aktualisierenden Planfassung werden Festlegungen von neu zu pflanzenden Bäumen zeichnerisch aufgenommen.

Zu Punkt 5:
Ein Vorschreiben von feststehenden Fenstern und die Nutzung von kontrollierter Belüftung werden von Seiten des technischen Umweltschutzes als Ersatzmaßnahme für den Fall vorgesehen, wenn architektonische Mittel zur Lärmabschirmung nicht gefunden werden können. Die textlichen Festsetzungen in OG 1 und OG 2 regeln die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen. Als Ergänzung wird dem Text der Hinweis auf eine Öffnungsfunktion angefügt.

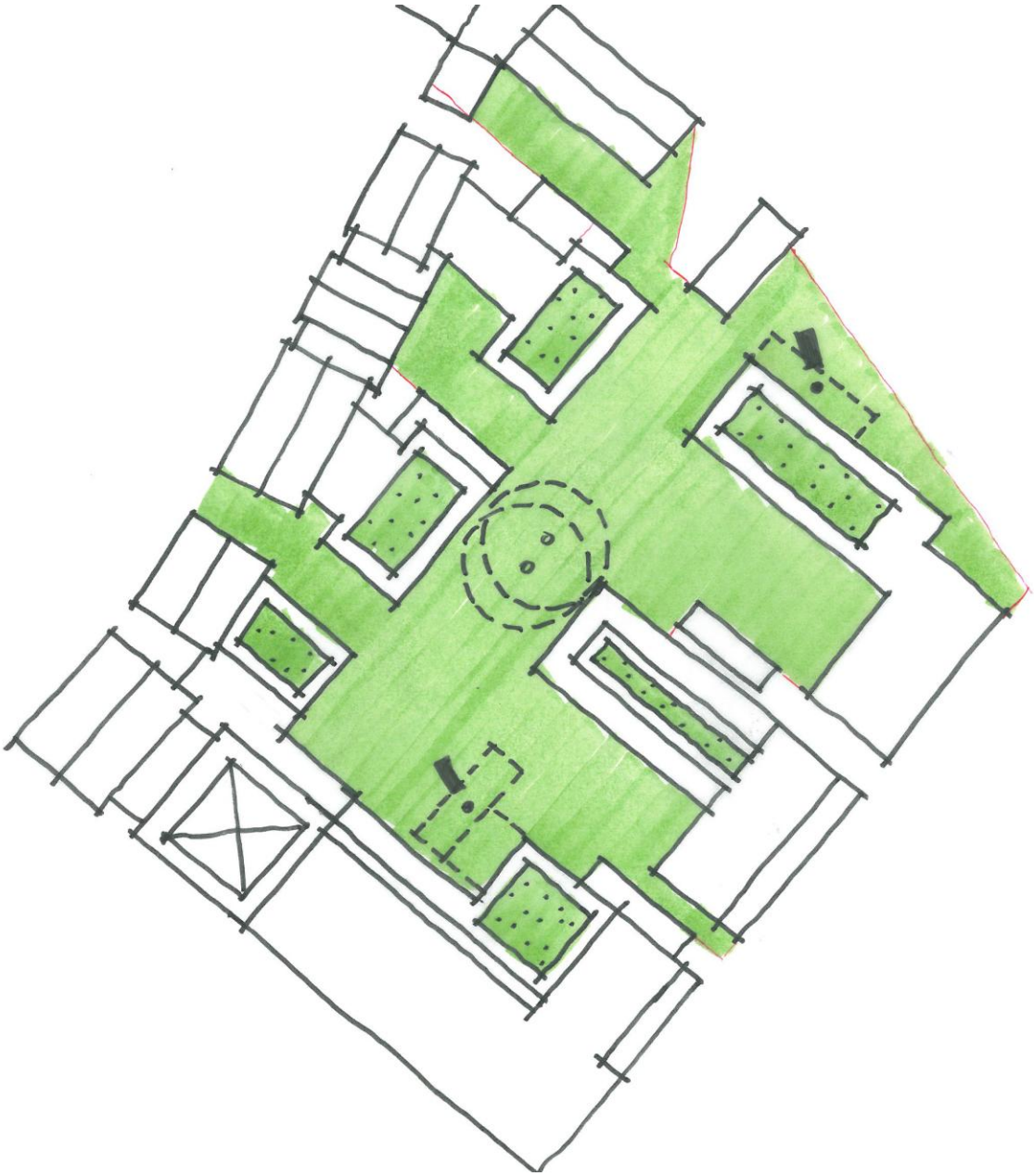
Die Planinhalte sind in nachfolgenden Skizzen des Stadtbaumeisters zur Vorbereitung der Ortsbesichtigung ausschnittsweise dargestellt. Dabei ist der Aspekt der Frei- und Grünflächen hervorgehoben dargestellt.

Lageplandarstellung 1:
Die zurzeit vorhandenen Freiflächen in ihrer schematischen Darstellung unter Berücksichtigung der Zufahrtflächen zu Stellplatz, Garagen und Tiefgaragen.

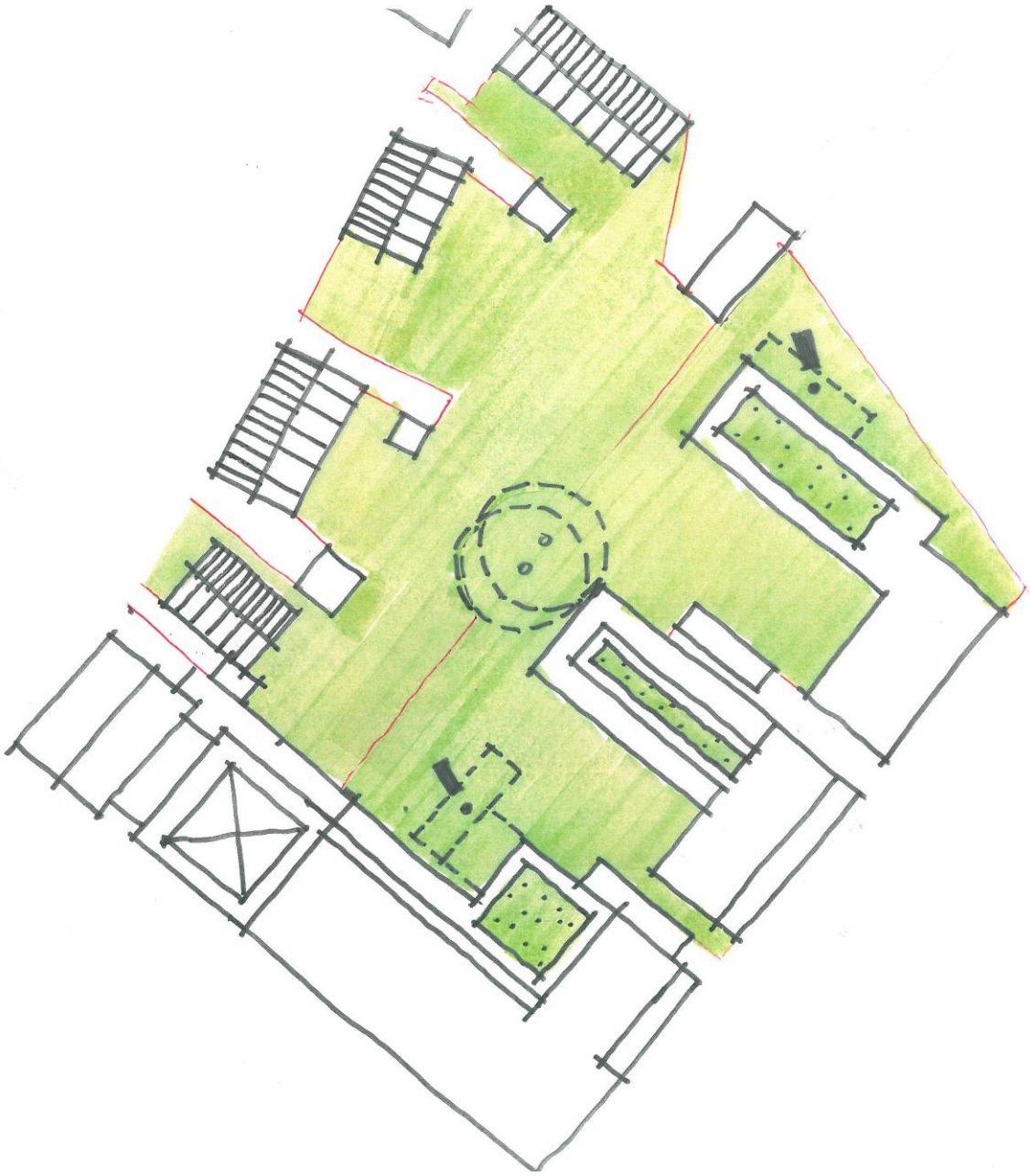


Lageplandarstellung 2:
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Freiflächen unter Berücksichtigung der Zufahrtflächen zu Stellplatz, Garagen und Tiefgaragen.

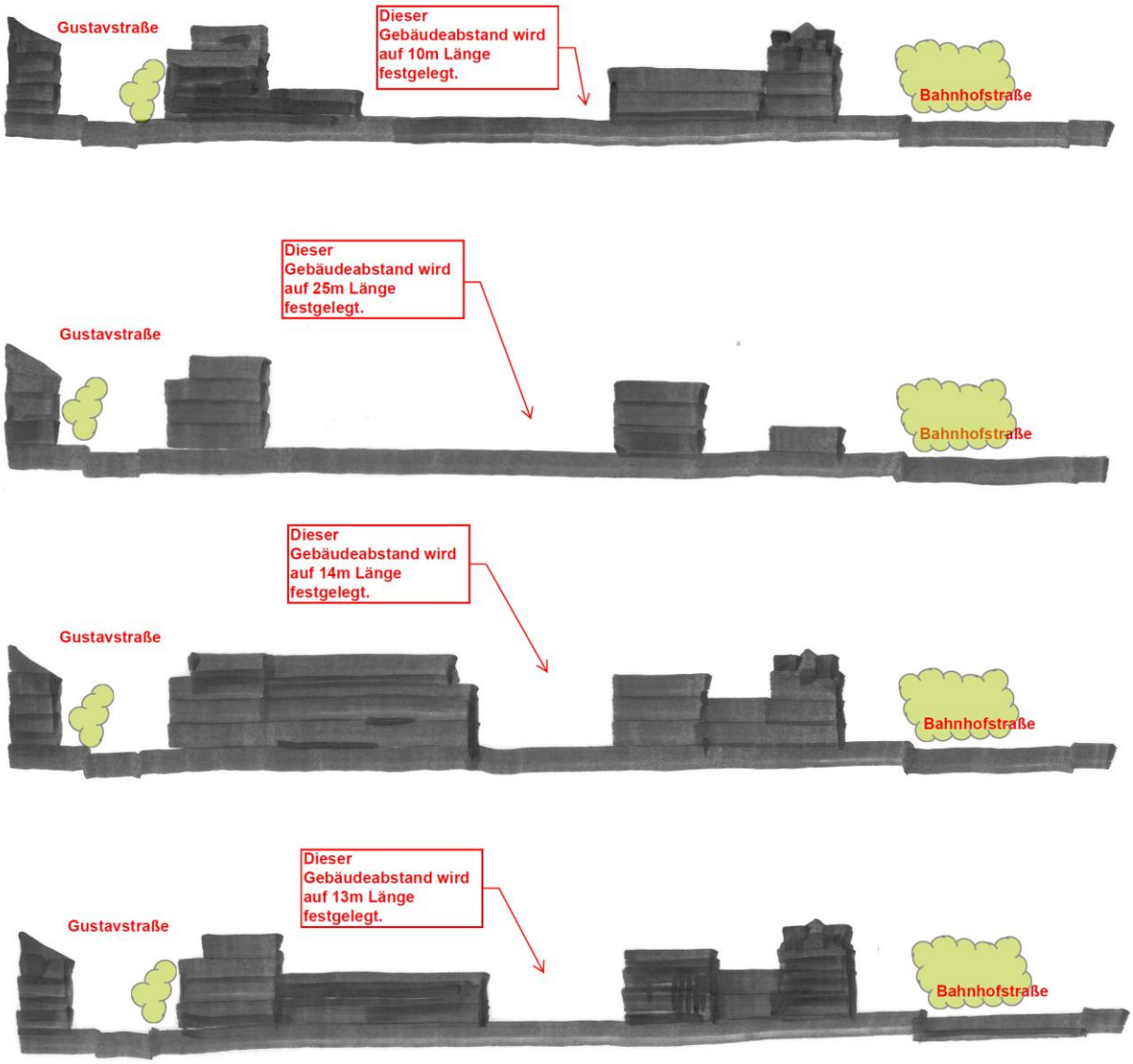
Die beiden Ausrufezeichen verweisen auf Vorschläge zur Abänderung des Planes hinsichtlich der Reduzierung von Stellplatz und Garagenflächen im rückwärtigen Teil des Grundstücks an der Sigmundstraße und der überbaubaren Fläche auf dem städtischen Grundstück. Urlaubsbedingt konnte bis zur Erstellung dieser Vorlage keine aktualisierte Planfassung erstellt werden.



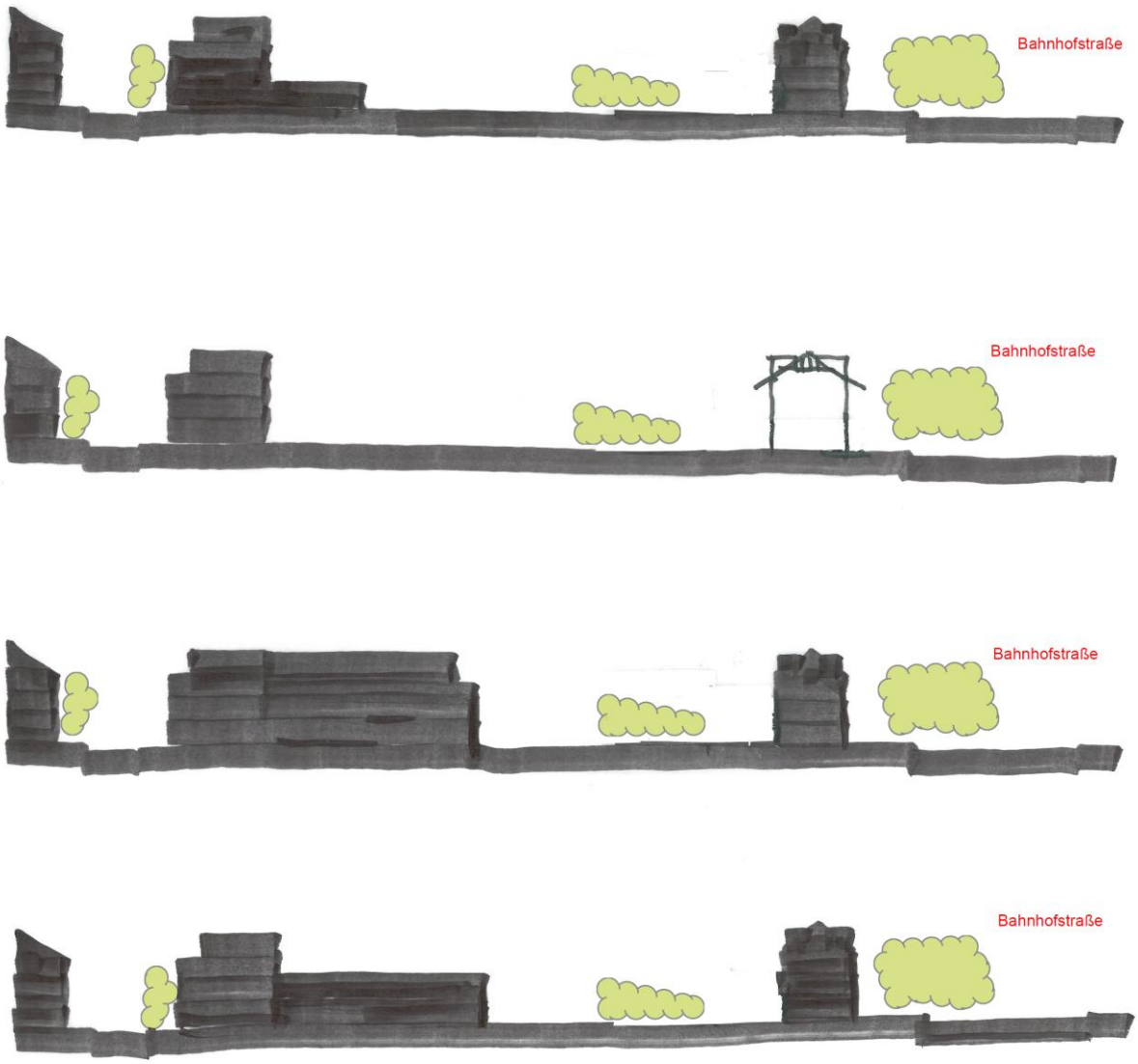
Lageplandarstellung 3:
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Gebäude unter Berücksichtigung der umgesetzten Festsetzung einer Dachbegrünung der Flachdächer. Hierbei wurden lediglich die größeren zusammenhängenden Flächen im Innenbereich dargestellt. Der tatsächlich zu realisierende Gründachumfang ist höher.



Lageplandarstellung 4:
Entwicklungssituation bei Nichtumsetzung von Baurechten (Beibehaltung des Ist-Zustandes) auf den Grundstücken der nördlichen Anlieger.

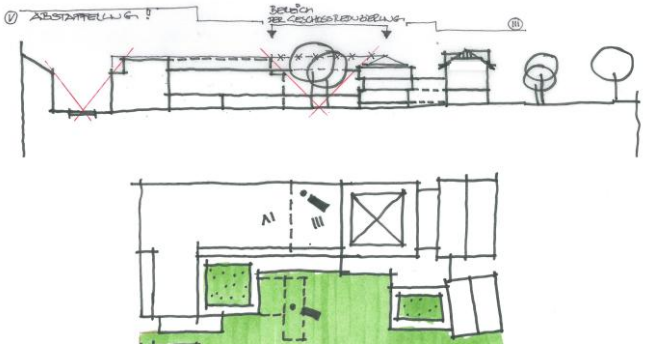


Schnittdarstellung 1:
In der Skizze ist die Höhenentwicklung des Bebauungsplanes dargestellt. Dabei wurden die Schnitte in Süd–Nord Richtung durch das zentrale Plangebiet zwischen Gustavstraße und Bahnhofstraße dargestellt und jeweils die vorgesehene Länge der Schnittsituation benannt. Daraus ergibt sich eine Vorstellung der Raumproportionen zwischen den Gebäuden im Innenbereich der Freiflächen.



Schnittdarstellung 2:
Die gleiche Höhenentwicklung des Bebauungsplanes ist dargestellt. Daraus ergibt sich eine Vorstellung der Raumproportionen zwischen den Gebäuden im Innenbereich der Freiflächen bei Nichtumsetzung Beibehaltung des Ist-Zustandes auf den Grundstücken der nördlichen Anlieger.

Bei der Betrachtung der Höhenentwicklung des Bebauungsplanes erscheint in einem Bereich entlang der Sigmundstraße die Rücknahme des vierten Geschosses als Sicherung der städtebaulichen Qualität bei späterer eventuell architekturfreier Umsetzung des Bebauungsplanes sinnvoll. Der Bereich ist hierunter dargestellt.



Zu den Punkten des von den Eigentümern der Grundstücke Bahnhofstraße 38, 42, 44 sowie Bichler Straße 2, 4, 4 a, 4 b, 4 c und 4 d mit Schreiben vom 03.09.2014 dargestellten Einwendungen, Vorschläge und Erläuterungen zum Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ wird von Seiten des Stadtbauamtes Folgendes bemerkt:

Zu Punkt 1:
Die Hochwassersituation ist stadtweit zu betrachten. Der Bebauungsplan verweist unter 1.6 seiner Hinweise auf das Hochwasser-Schutzkonzept der Stadt Penzberg. Dieses wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim durch die Stadtverwaltung Penzberg laufend aktualisiert und entsprechend nach Verfügbarkeit der städtischen Finanzmittel umgesetzt. Das große Projekt zur Regenwasserrückhaltung im Bereich des Wellenbades ist bereits in Vorbereitung der Planung. Weitere Umsetzungen von Abflussverbesserungen sind entlang des Säubachs (vgl. hierzu Punkt 1 d „Säubach im Stadtzentrum“ wie in der Sitzungvorlage Stadtrat 22.07.2014 erläutert) und des Schwadergrabens geplant. Diese werden nach ihrer Wirksamkeit beurteilt und in entsprechender Priorität umgesetzt.

Zu Punkt 2:
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg ist das gesamte Planareal als Mischgebiet festgesetzt. Die entlang der Bichler Straße vorhandene Wohnbebauung ist vor Jahren im Mischgebiet entstanden. Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ regelt in differenzierter Form die Gebietskategorien WA und MI. Eine bauleitplanerische Umwandlung des Bereichs der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bichler Straße von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist aus emissionstechnischer Sicht nicht möglich. (vgl. hierzu Einwendungen und Auflagen des Technischen Umweltschutzes, wie in der Sitzungsvorlage Stadtrat 22.07.2014 erläutert)

Die bauliche Ausformung der Gebäudevolumen und deren Dachabschlüsse erlauben Satteldächer und Pultdächer und setzen in Teilbereichen begrünte Flachdächer fest. Ein Verzicht auf Flachdächer aus ortsgestalterischen Gründen erscheint auf Grund des für Penzberg typischen Nebeneinanders von Baustilen und Bauformen nicht notwendig. Ein einheitliches Stadtbild ist nicht auszumachen. In Teilbereichen der Stadt existieren charaktervolle Ensembles und Reste zusammenhängender Siedlungen. Dies trifft für das Plangebiet nicht zu.

Die Planinhalte des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ vermindern durch den Vorschlag zu geschlossener Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Sigmundstraße die Lärmbelastung in den Innenbereichen. Diese bauleitplanerische Maßnahme wurde von der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau als geeignete und erforderliche Maßnahme betrachtet, damit in den lärmabgewandten Seiten gesunde Wohnverhältnisse entstehen können.

Eine Abänderung der Verkehrslenkung erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Zu Punkt 3:
Die Parkmöglichkeiten an der Bichler Straße werden durch den Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ nicht geregelt.

Für den Parkplatz an der Gustavstraße ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan und seine Begründung aufzunehmen, wonach eine Bebauung der 13 Stellplätze auf dem städtischen Grundstück Gustavstraße Fl. Nr. 828/61 nur nach vorheriger Realisierung von lokalen Ersatzstellplätzen möglich ist. Dieser Hinweis ist den Liegenschaften explizit mitzuteilen.
(vgl. Beschlussvorschlag 3.2 in der Sitzungsvorlage Stadtrat 22.07.2014)

Eine Abänderung der Verkehrslenkung insbesondere des Durchgangsverkehrs erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Zu Punkt 4:
Hierzu die Erläuterungen aus der Sitzungsvorlage Stadtrat 22.07.2014:
Die Festsetzung des geplanten bachbegleitenden Fußweges im Bebauungsplanentwurf ist eine Absichtserklärung der Stadt Penzberg, dass an dieser Stelle fußläufige Verbindung entlang des Bachufers zwischen der Gustavstraße und der Bahnhofstraße mit Weiterführung zum Fußweg der Grünzone am Schloßbichl geschaffen werden kann.
Dieser geplante Fußweg von der Bahnhofstraße zur Gustavstraße soll das vorhandene Fußwegenetz entlang des Säubachs (Seld) schließen und die wichtige Verbindung zur Grünfläche zwischen dem Krankenhaus und den weiterführenden Schulen herstellen.

Der geplante Fußweg entlang des Baches stellt in innenstadtnaher Lage eine städtebaulich qualitativ wesentlich höhere Lösungsmöglichkeit der fußläufigen Anbindung dar, als die Gehsteige der bestehenden Straßen Gustavstraße, Bichler Straße und Bahnhofstraße, die vor allem aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Bichler Straße leiden würde und als Schulweg für Kinder weniger geeignet sind. Auch im Gewässerentwicklungskonzept wird die Aussage getroffen, dass ein Fußweg in Bachnähe in Bebauungsplänen festgesetzt werden soll. Wenn die genaue Lage dieses Fußweges mittels einer detaillierten Planung festgelegt wird, werden die zuständigen Fachbehörden, wie z.B. Wasserwirtschaftsamt Weilheim oder Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim beteiligt. Die Bichler Straße ist ebenfalls mit einem Trottoir ausgestattet, ist aber als fußläufige Erschließung weniger attraktiv.

Zu Punkt 5:
Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ regelt unter den Punkten 10.1.bis 10.4 die grünordnerischen Festsetzungen. Der vorgefundene und im Sinne einer Bauleitplanung als erhaltenswert einzustufende Baumbestand wird hiergesichert. In die zu aktualisierende Planfassung sind Festlegungen von neu zu pflanzenden Bäumen zeichnerisch aufzunehmen.
Die Erhöhung von Grünflächen in der Innenstadt ist ein Ziel, das den Entwicklungspotentialen und Anforderungen eines wachsenden innerstädtischen Versorgungsbereiches entgegensteht. Die Stadt Penzberg hat durch Baumpflanzung an der Bahnhofstraße innenstadttypische Grünstrukturen aufgebaut und den Baumbestand erhöht. Die innerstädtischen Grünzüge werden in der Stadtplanung des ISEK gesichert, vernetzt und sollen durch eine gestalterisch orientierte Freianlagenplanung aufgewertet werden. Ökologische Aspekte sind dabei Bestandteil der Planungen.

Naturschutzbelange und Renaturierungsaufgaben werden der Stadtplanung durch die bereits vorliegenden Konzepte zur Gewässerentwicklung und den Hochwasserschutz vorgegeben. (vgl. hierzu Punkt 1 d „Säubach im Stadtzentrum“ wie in der Sitzungsvorlage Stadtrat 22.07.2014 erläutert)

Zu Anlage 1:

2.2
Eine Kindertagesstätte und Generationentreffpunkt sind als Nutzungen an der Gustavstraße denkbar. Der Stadtrat hat über Bedarf und Trägerschaft dieser Einrichtungen im Stadtgebiet zu entscheiden. Kindertagesstätten und Generationentreffpunkte können in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten entstehen.

2.3
Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ regelt keinen Abriss von bestehenden Gebäuden. Er verweist auf ortsbildprägende Gebäude und regelt die mögliche Erweiterung dieser.

Die Entscheidung zu Gebäudeabriss oder Sanierung obliegt den privaten Eigentümern.

Ein Verzicht auf Flachdächer aus ortsgestalterischen Gründen erscheint auf Grund des für Penzberg typischen Nebeneinanders von Baustilen und Bauformen nicht notwendig. Ein einheitliches Stadtbild ist nicht auszumachen. In Teilbereichen der Stadt existieren charaktervolle Ensembles und Reste zusammenhängender Siedlungen. Dies trifft für das Plangebiet nicht zu.

2.4
Die Nutzung von vorhandenen Gebäuden und die Nutzungsinhalte von Neubauten wird in erster Linie durch die Eigentümer bestimmt.

2.5
Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ regelt unter den Punkten 10.1. bis 10.4 die grünordnerischen Festsetzungen. Der vorgefundene und im Sinne einer Bauleitplanung als erhaltenswert einzustufende Baumbestand wird hier gesichert. In die zu aktualisierende Planfassung sind Festlegungen von neu zu pflanzenden Bäumen zeichnerisch aufzunehmen.
Die Erhöhung von Grünflächen in der Innenstadt ist ein Ziel, das den Entwicklungspotentialen und Anforderungen eines wachsenden innerstädtischen Versorgungsbereiches entgegensteht. Die Stadt Penzberg hat durch Baumpflanzung an der Bahnhofstraße innenstadttypische Grünstrukturen aufgebaut und den Baumbestand erhöht. Die innerstädtischen Grünzüge werden in der Stadtplanung des ISEK gesichert, vernetzt und sollen durch eine gestalterisch orientierte Freianlagenplanung aufgewertet werden. Ökologische Aspekte sind dabei Bestandteil der Planungen.

3.0
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg ist das gesamte Planareal als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ regelt in differenzierter Form die Gebietskategorien WA und MI.

3.1 bis 4.3
Die Parkmöglichkeiten an der Bichler Straße werden durch den Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ nicht geregelt.

Für den Parkplatz an der Gustavstraße ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan und seine Begründung aufzunehmen, wonach eine Bebauung der 13 Stellplätze auf dem städtischen Grundstück Gustavstraße Fl. Nr. 828/61nur nach vorheriger Realisierung von lokalen Ersatzstellplätzen möglich ist. Dieser Hinweis ist den Liegenschaften explizit mitzuteilen.
(vgl. Beschlussvorschlag 3.2 in der Sitzungsvorlage Stadtrat 22.07.2014)

Eine Abänderung der Verkehrslenkung insbesondere des Durchgangsverkehrs erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Der geplante Fußweg entlang des Baches stellt in innenstadtnaher Lage eine städtebaulich qualitativ wesentlich höhere Lösungsmöglichkeit der fußläufigen Anbindung dar, als die Gehsteige an der Bichler Straße. Private und öffentliche Interessen sind bei der Planung des Weges abzuwägen.

4 Sonstiges
Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) die Öffentlichkeit durch Auslegung der Bebauungsplanentwürfe für einen Monat und ortsübliche Bekanntgabe im Amtsblatt zu beteiligen. Diese gesetzlich vorgegebene Beteiligung hat die Stadt Penzberg durchgeführt. Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung die Eigentümer der von der Bebauungsplanaufstellung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wesentlichen Änderungsbereich (Quartier Bahnhofstraße/Sigmundstraße/Gustavstraße/Säubach) zu einem Stadtspaziergang mit anschließender Gesprächsrunde am 20.03.2014 eingeladen. Außerdem wurden alle Eigentümer bzw. bei Wohnanlagen die Hausverwaltungen schriftlich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und über die Möglichkeit, Anregungen oder Bedenken zu äußern informiert, wobei diesem Schreiben bereits der Bebauungsplanentwurf beilag.

Zu Anlage 2:
Fotodokumentation

Zu Anlage 3:
Es wurde im Stadtrat vom 22.07.2014 eine erneute Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung Bau- und Verkehrsangelegenheiten mit Ortsbesichtigung beschlossen. Dies beinhaltet keine Einladung der Bürger.

9. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 23.09.2014:

Zur Vorbereitung der Billigung des Bebauungsplanes „Innenstadt I, Teil A“ und Freigabe zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und den Beschluss gefasst, dass der im Vorgang dargestellte Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten abgeändert werden muss:

1. Für das Grundstück Gustavstraße 5 wird die Baugrenze des rückwärtigen Gebäudeteils von einer Tiefe von 16,65 m auf eine Tiefe von 12 m reduziert.
2. Es ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan und seine Begründung aufzunehmen, wonach eine Bebauung der 13 Stellplätze auf dem städtischen Grundstück Gustavstraße Fl. Nr. 828/61nur nach vorheriger Realisierung von lokalen Ersatzstellplätzen möglich ist. Dieser Hinweis ist den Liegenschaften explizit mitzuteilen. (vgl. Beschlussvorschlag 3.2 in der Sitzungsvorlage Stadtrat 22.07.2014)
3. In die Planfassung sind Festlegungen von neu zu pflanzenden Bäumen zeichnerisch aufzunehmen.
4. Die textlichen Festsetzungen in OG 1 und OG 2 regeln die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen. Als Ergänzung wird dem Text der Hinweis auf eine Öffnungsfunktion zu Reinigungszwecken angefügt.
5. In einem Bereich entlang des Grundstücks Sigmundstraße 16 und im Randbereich zu 14 ist die Rücknahme des vierten Geschosses als Sicherung der städtebaulichen Qualität vorzunehmen.
6. Der Wegfall der Stellplatz- und Garagenflächen im rückwärtigen Teil des Grundstücks an der Sigmundstraße 14 ist einzuarbeiten.
7. Für das Grundstück Flurnummer 861/37, Gustavstraße 3 ist die rückwärtige Baugrenze zur Sicherung der Erhaltung der beiden ortsbildprägenden Eichen um einen Meter auf eine Länge von 40,40 m zu reduzieren.

8. Für das Quartier Bahnhofstraße/Sigmundstraße/Gustavstraße/Bichler Straße mit Ausnahme der Gebäudezeile entlang der Bahnhofstraße sowie entlang der Bichler Straße ist die Dachform dahingehend anzupassen, dass sowohl begrünte Flachdächer mit einfacher Intensiv-Begrünung sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 12° zulässig sind.
9. Die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes sind dahingehend zu ergänzen, dass im Zuge der Errichtung des Uferweges entlang des Säubachs für die Gebäudezeile an der Bichler Straße geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Verkehrslärmminimierung zu untersuchen sind.

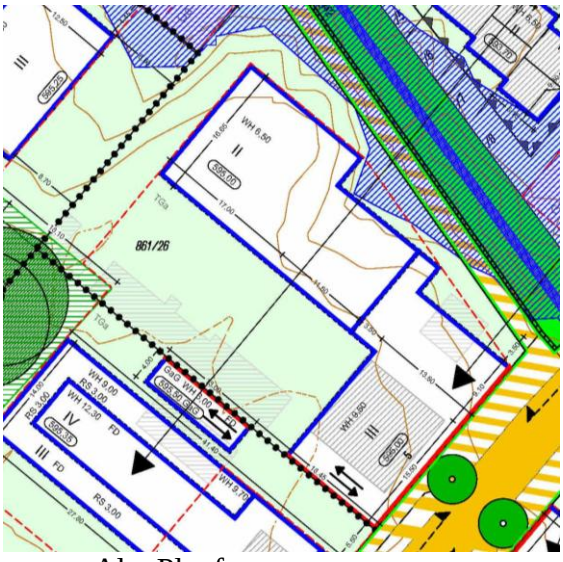
Das Stadtbauamt wird gebeten die Änderungen einzuarbeiten und die geänderte Planfassung zur Beratung über die Billigung des Bebauungsplanes in den Stadtrat zu geben.

10. weiterer Vortrag:

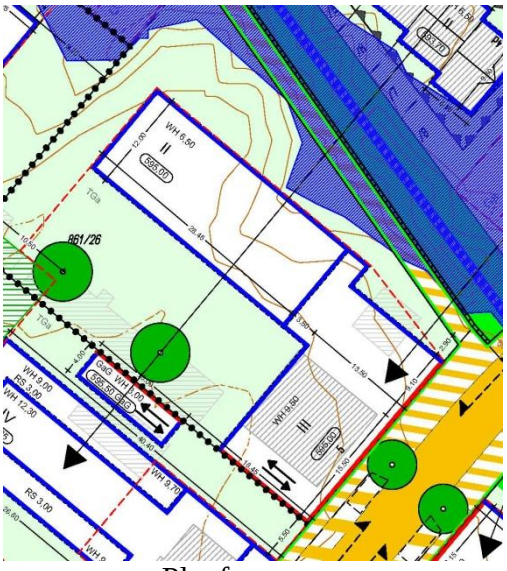
Die nach den einzelnen Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 und 3.1 bis 3.6 sowie dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten durchzuführenden Änderungen und Ergänzungen wurden in die neue Planfassung übernommen.

Die bereits erfolgten Planänderungen bzw. Planergänzungen gemäß dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten sind nachfolgend dargestellt.

Zu 1)
Die Reduzierung der rückwärtigen Baugrenze für das Grundstück Gustavstraße 5 ist nachfolgend dargestellt:



Alte Planfassung

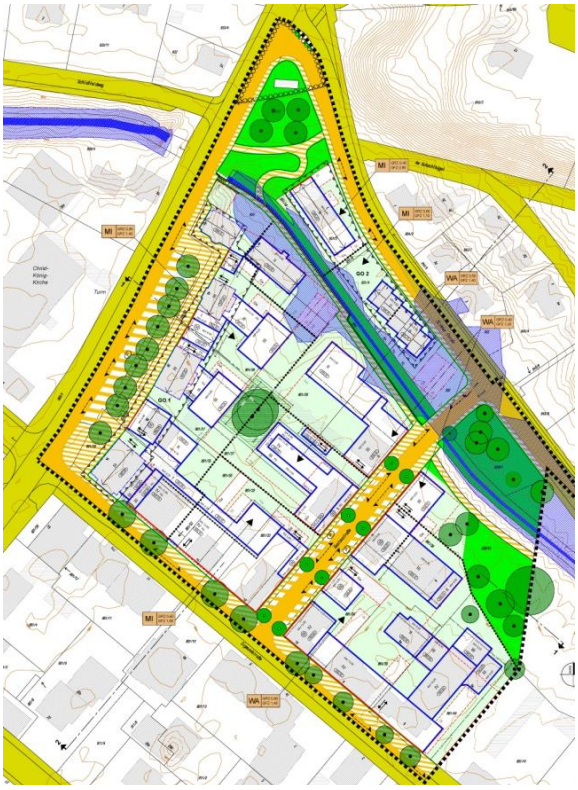


neue Planfassung

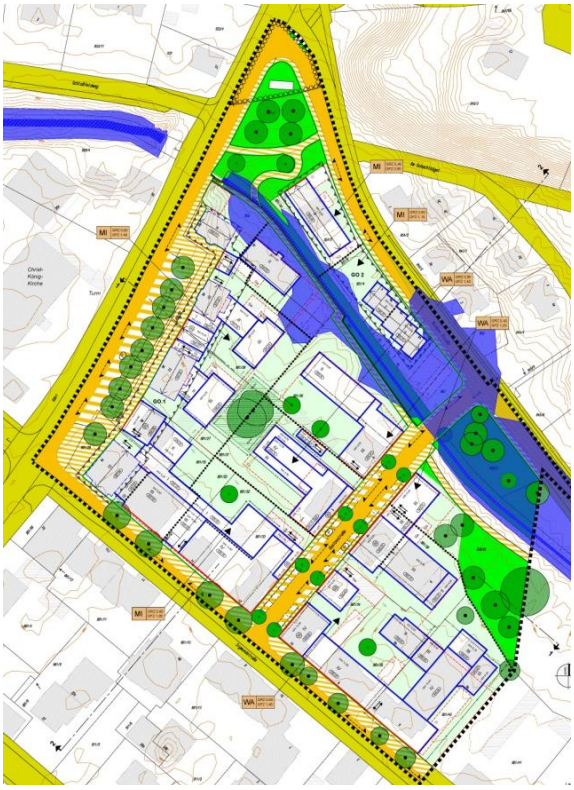
Zu 2)
Der Hinweis auf Errichtung von Ersatzstellplätzen für den öffentlichen Parkplatz auf dem städtischen Grundstück an der Gustavstraße ist unter den Festsetzungen Nr. 3.12 aufgenommen:

3.12	Nutzung Grundstück Fl.-Nr. 828/61 - Gustavstraße: Mit dem Antrag auf Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 828/61 ist der Nachweis zu erbringen, dass für die auf dem Grundstück aufzulassenden öffentlichen Stellplätze in angemessener Entfernung mind. 13 öffentliche Stellplätze geschaffen wurden.

Zu 3)
Der neue Planteil sieht nun konkrete Standorte von neu zu pflanzenden Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen sowie zusätzliche Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche in Norden des Plangebietes vor.



Alte Planfassung

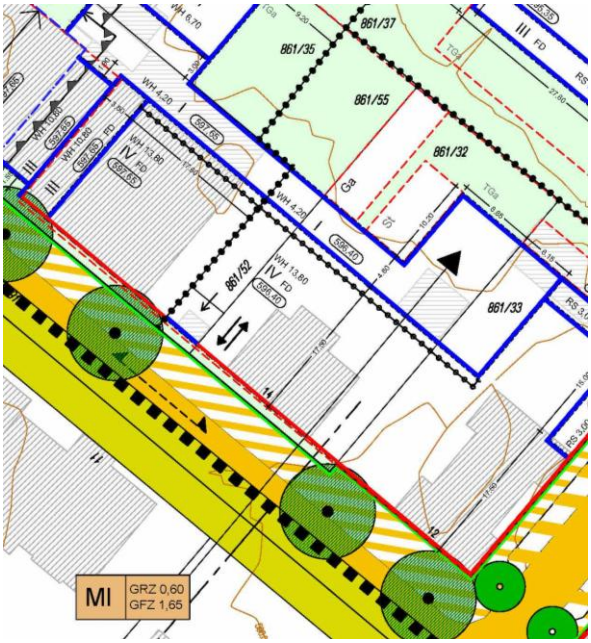


Neue Planfassung

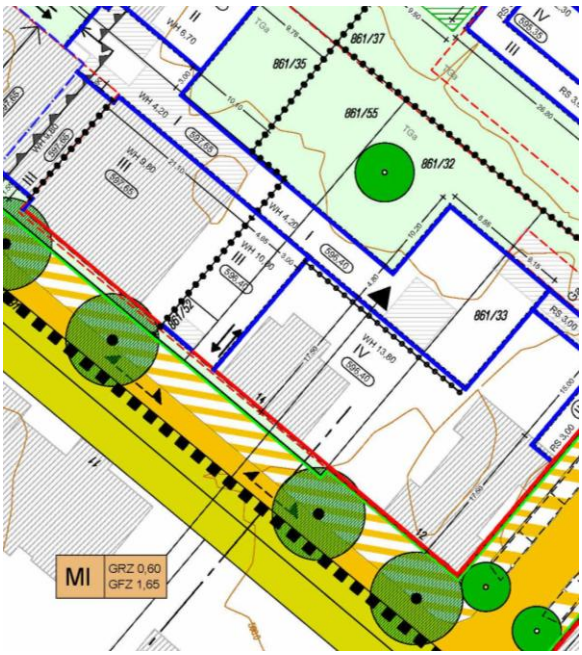
Zu 4)
Der Hinweis auf die Öffnungsfunktion von Fenstern zu Reinigungszwecken ist unter der Festsetzung Nr. 8.2 enthalten:

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohn- zimmer) durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen geschützt werden. Übergeordnete Räumlichkeiten, bei denen architektonische Selbsthilfemaß- nahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden ***(nur zu Reinigungszwecken öffenbaren)*** *Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden.*

Zu 5 und 6)
Die Rücknahme des vierten Geschosses für einen Teilbereich der Grundstücke Sigmundstraße 14 und 16 sowie der Entfall von Stellplatz- und Garagenflächen ist nachfolgend dargestellt:

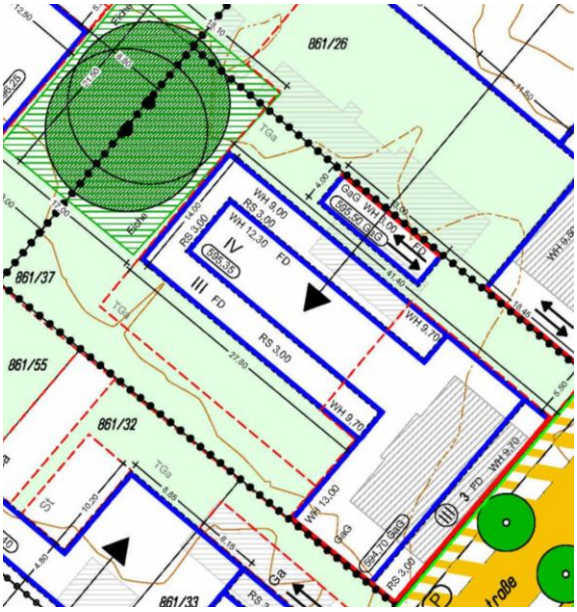


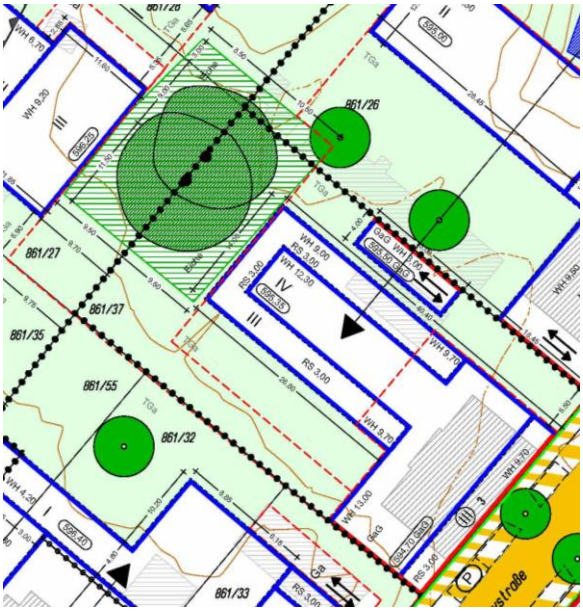
Alte Planfassung



Neue Planfassung

Zu 7)
Die Reduzierung der rückwärtigen Baugrenze um einen Meter zur Sicherung der beiden ortsbildprägenden Eichen für das Grundstück Gustavstraße 3 ist nachfolgend dargestellt:


Alte Planfassung


Neue Planfassung

Zu 8)
Die Zulässigkeit von flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 12° für das Quartier Bahnhofstraße/Sigmundstraße/Gustavstraße/Bichler Straße mit Ausnahme der Gebäudezeile entlang der Bahnhofstraße sowie entlang der Bichler Straße ist unter Ziffer 7.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan, wie nachfolgend dargestellt, geregelt:

> Für Quartier Bahnhofstraße/Sigmundstraße/Gustavstraße/Bichler Straße, mit Ausnahme der ersten Baureihe an der Bahnhofstraße und an der Bichler Straße, sind Dachneigungen bis 12° zugelassen.

Zu 9)
Die Forderung, dass im Zuge der Errichtung des Uferweges entlang des Säubachs für die Gebäudezeile an der Bichler Straße geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Verkehrslärmminimierung zu untersuchen sind, sind in Ziffer 2.9 der Hinweise durch Text zum Bebauungsplan beinhaltet.

> 2.9 Im Zuge der Errichtung des Uferwegs entlang des Säubachs sind für die Gebäudezeile an der Bichler Straße geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur Verkehrslämminimierung zu untersuchen.

11. Vorschlag:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6 werden, ergänzt mit dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 23.09.2014, zum Beschluss erhoben.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 sowie 3.1 bis 3.6, ergänzt mit dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 23.09.2014 dargestellt und beschließt, dass der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadt I, Teil A“ erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

12. Sitzungsverlauf:

Der Stadtbaumeister erläutert die Inhalte der Vorlage. Diskussionspunkt der entsprechend dem SBV-Beschluss überarbeiteten Planvorlage ist der Weg entlang des Säubaches südlich der Bahnhofstraße.

Nachdem der Stadtbaumeister ein an alle Mitglieder des Stadtrates gerichtetes Schreiben inhaltlich richtiggestellt und die auf ihn persönlich gerichteten Angriffe zurückgewiesen hat, wird eine sachliche Diskussion zur Frage der Planungsabsicht eines Weges entlang des Säubachs zwischen Bahnhofstraße und Gustavstraße geführt.

Nach Austausch aller Argumente erfolgt eine Abstimmung zu folgender Frage:

Sind Sie dafür, dass der Weg entlang des Säubachs zwischen Bahnhofstraße und Gustavstraße aus der Bebauungsplanfassung entfernt wird?

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 13
Erste Bürgermeisterin Zehetner, StRe Leinweber, Bartusch, Lenk, Keller, Link-Lichius, Herold, Frohwein-Sendl, Kleinen, Prof. Dr. Dr. Heydenreuther, Dr. Bauer, Dr. Engel, Adler

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Vorsitzende:
gez.
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:
gez.
Klement