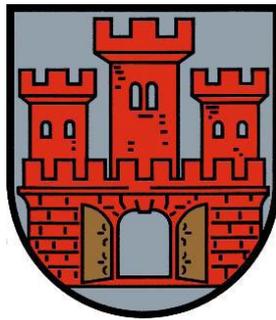


BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

"Südlich der Pöltener Kirche II" in Weilheim -Teilbereich II -



BEGRÜNDUNG

Fassung : 14.10.2015
ergänzt: 30.10.2015
ergänzt: 19.11.2015
überarbeitet: 12.04.2016
ergänzt: 23.06.2016

Stadt Weilheim in Oberbayern
Admiral - Hipper - Straße 20
82362 Weilheim i. OB

goldbrunner + hrycyk architekten
Sommerstraße 9
81543 München

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Die Stadt Weilheim hat beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich "Südlich der Pöltener Kirche II" aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 geändert. Der Geltungsbereich wird im Plangebiet 1 als Mischgebiet und im Plangebiet 2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der ursprünglich einheitlich vorgesehene Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates am 01.10.2015 in einen Teilbereich I und Teilbereich II aufgeteilt. Auf die zusammenfassende und ausführliche städtebauliche Begründung des Gesamtbebauungsplanes wird im Zusammenhang des bereits rechtskräftigen Teilbereiches I verwiesen. Diese Begründung nimmt Bezug auf den vorliegenden Teilbereich II für den denkmalgeschützten Stadel mit Anschluss an den Bettentrakt des künftigen Hotelkomplexes.

Das Plangebiet gruppiert sich um das vorhandene Denkmal und schafft eine hofähnliche Situation, die sich zur Pöltner Kirche und dem Zugang zur Stadt hin öffnet. Mit einem eingeschossigen Baukörper F wird eine funktionale Verbindung zwischen der im denkmalgeschützten Gebäude vorgesehenen Gastronomienutzung und dem Bettentrakt des Hotels im Baukörper B 1 geschaffen.

Das Umfeld ist geprägt von der Pöltner Kirche im Norden und der stark befahrenen und dicht bebauten Pollinger Straße im Osten. Südlich angrenzend in der Fortsetzung der Hangkante finden sich Villenstrukturen. Im weiteren Verlauf der Geistbühlstraße nach Westen folgend ändert sich die Grundstruktur zu großformatigeren Geschosswohnungsbauten.

Der Pöltner Kirchturm hat von der Stadt / Greitherstraße kommend eine prägende Wirkung. Dieser städtebauliche Bezugspunkt wird von Süden in das neue Gebiet kommend aufgenommen. Von der Geistbühlstraße in das neue Gebiet biegend wird der Kirchturm dort eine ähnlich prägende Wirkung haben.

Das Plangebiet PG 1 des Gesamtbebauungsplanes, in dessen Bereich auch der hier maßgebliche Teilbereich II fällt, wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) mit Ausnahme von nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung des Mischgebietes ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und der Lage des Grundstückes an der Pollinger Straße. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger an verschiedene Nutzungen gebunden. Dementsprechend ist in der Althofstelle eine öffentliche Gaststätte mit Nebenräumen und Saal/Vortragsraum vorgesehen. Das Gebäude B 1 ist als Hotelanlage und das Gebäude B 2 als Wohnanlage geplant (siehe Teilbereich I).

Einzelhandelsnutzungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind in diesem Planbereich städtebaulich nicht gewollt. Ebenso Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen und versucht die Interessen der Stadt mit den Vorstellungen des Investors zu verbinden. Es wurde dabei versucht soweit möglich den Belangen des Denkmalschutzes und den Belangen der Stadtplanung Rechnung zu tragen. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt den Wunsch der Stadt nach einer Hotelnutzung dar.

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im und am denkmalgeschützten Stadel werden eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt – sind jedoch planungsrechtlich für den gegenständlichen Bebauungsplan ohne Belang.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Weilheim i. OB. Es wird begrenzt durch die Pöltner Kirche im Norden, die Pollinger Straße im Osten und der Geistbühlstraße im Süden. Im Westen durch die neu geplanten Bebauungen aus dem Teilbereich 1 des zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Gebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 330 der Gemarkung Weilheim i. OB.

3. Planungsrechtliche Situation, Darstellung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim i.OB, der im Parallelverfahren ergänzt bzw. geändert wurde. Das Planwerk des Bebauungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1: 500 erstellt.

4. Erläuterung der Planung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe, der höchstzulässigen Grundfläche/Geschossfläche.

Im Plangebiet 1 sind entsprechend dem Altbestand und der Denkmalnähe Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Photovoltaik-oder Solarthermie - Elemente sind der Dachneigung anzupassen. Die maximal zulässige Wandhöhe (9,00 m) bemisst sich durch die vorhandene Bebauung in der Pollingerstraße 8 mit in etwa den gleichen Abmessungen. Die Oberkante Geländeanschluss Haupthaus bemisst sich nach dem vorhandenen Denkmal. Der eingeschossige Verbindungsbau F ist mit einer Wandhöhe von maximal 3,0 m vorgesehen.

Der Bebauungsplan nimmt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf, so dass teilweise Abstandsflächen durch die Darstellung von Baugrenzen verkürzt werden. Dies trifft für die Baukörper B1 in Richtung Süden und Westen, sowie den Baukörper B2 in Richtung Osten und Süden zu. Hier können die Abstandsflächen nicht in vollem zu erreichendem Maß nachgewiesen werden (siehe Teilbereich I).

Der Teilbereich II umfasst hauptsächlich den denkmalgeschützten Bestand, der erhalten bleibt und über eine Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone sind in ihrer Summe bis maximal 44% der Länge der Fassadenlänge und einzeln mit maximal 1,50m Tiefe und 4,00m Breite möglich. Balkone müssen einen Mindestabstand von den Gebäudeecken von mindestens 2,00 Meter einhalten.

Dachgauben sind als Schleppegauben und in ihrer Summe bis maximal 44% der Länge der Fassadenlänge und einzeln bis zu maximal 2,60 m Breite und bis maximal 1,40m Höhe möglich. Quergiebel und Widerkehren sind nicht zugelassen. Die Dächer sind mit roten Ziegeln auszustatten. Ein Dachüberstand von bis zu 50 cm ist möglich. Photovoltaik- oder Solarthermieelemente sind der Dachneigung anzupassen und nur in der Dachfläche zulässig.

Westlich des Plateaus (Plangebiet II) gibt es die Möglichkeit, in die Tiefgarage zu fahren. Das vorhandene Gelände wird optimal genutzt, so dass möglichst wenige Erdbewegungen notwendig sind. Eine weitere Tiefgaragenabfahrt für ankommende Hotelgäste ist über die zentrale Hotelzufahrt von der Pollinger Straße her möglich.

Die Grünschneise zwischen der Pöltner Kirche und der neuen Bebauung soll nach Westen hin weitergeführt werden. Entlang der Pollinger Straße ist eine lockere, reihenartige Neupflanzung von kleinwüchsigen Bäumen vorgesehen, um den Bereich vor der Gaststätte einerseits freundlich zu gestalten, das denkmalgeschützte Gebäude jedoch sichtbar zu belassen und nicht hinter einer dichten Bepflanzung zu verbergen.

5. Grünflächen

Wesentlicher Bestandteil der Grünplanung ist dabei der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug zwischen Pöltner Kirche und Neubebauung. Hier wird der ursprüngliche Landschaftsraum weitestgehend bewahrt, möglichst viele der wertvollen Bestandsbäume bleiben erhalten. Der Grünzug kann später nach Westen hin weitergeführt werden. Wünschenswert ist auch die direkte Anbindung im Nordosten an den Kirchplatz durch das Grundstück der FlurNr. 327. Dem Erhalt der Bäume ist Vorrang einzuräumen, die Höhenabwicklungen sind daher möglichst nicht zu verändern. Dies bedeutet in der Abwägung unter Umständen, dass Teile des öffentlichen Weges im Grünzug nicht barrierefrei sind.

Der Grünzug und der das Baugebiet begrenzende Grünstreifen im Westen sind landschaftsgerecht als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Baumgruppen zu gestalten. Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird durch festgesetzte Bäume gefördert.

Ergänzend zu dem vorgenannten Fußweg im öffentlichen Grünzug wird durch dingliche Sicherung auch auf Privatgrund die öffentliche Erschließung und Durchlässigkeit des Baugebietes gewährleistet: So ist die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße (im Teilbereich 1) allgemein zugänglich, öffentliche Eigentümerwege durchqueren das Planungsgebiet 1 in Nord-Süd- und in West-Ost-Richtung; im Westen des Planungsgebietes 2 verbindet ein öffentlicher Eigentümerweg die Geistbühelstraße mit dem im Norden liegenden Grünzug.

6. Erschließung / Entwässerung / Versorgung :

Die Haupterschließung der Gaststätte ist über die Pollinger Straße gewährleistet. Das gesamte Gebiet "Südlich der Pöltner Kirche 2" wird über eine verkehrsberuhigte Zone von der Geistbühelstraße her angebunden.

Die Entwässerung von befestigten Flächen und von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern.

Die Wasserversorgung wird über den bestehenden Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Weilheim gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON gesichert.

7. Immisionsschutz

Gebäude A :

Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büros) müssen mindestens ein Lüftungsfenster auf der schallabgewandten Gebäudewestseite besitzen. Übergeordnete Räumlichkeiten, bei denen dies nicht möglich ist, dürfen ausschließlich feststehende (d.h. nicht offenbare) Fenster besitzen. Diese Räumlichkeiten sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszurüsten. Frischluft ist auf der Gebäudewestseite anzuzugeln. Falls Hotelzimmer eingeplant werden, können diese auch mittels passiver Maßnahmen (Schallschutzfenster mit zusätzlichen Schalldämmlüftern entsprechend Festsetzung Nr.7.3) geschützt werden.

Tiefgarage

Die Fläche der Tiefgarage aus dem Bebauungsplan, Teilbereich I, reicht südwestlich an das denkmalgeschützte Gebäude bis auf 3 bis 5 m heran. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Denkmalamt erfolgt. So wird die südliche, nicht mehr historische, Tennenauffahrt zum Bau der Tiefgarage rückgebaut. Nach Fertigstellung der Tiefgarage wird die Auffahrt im Zuge der Errichtung der Außenanlage an gleicher Stelle wieder hergestellt.

Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisen- platten) auszubilden.“

Das Gutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM, Planegg (Bericht Nr. M123692/01) vom 18.11.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Weilheim i.OB, dem Vorhabenträger und der Kirchenstiftung St. Hyppolyt wird verwiesen.

München, den 09.10.2015

goldbrunner + hrycyk architekten

Weilheim i.OB, den 14.10.2015
ergänzt: 19.11.2015
überarbeitet: 12.04.2016
ergänzt: 23.06.2016

Markus Loth
1. Bürgermeister (Siegel)