

**Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet  
„An der Kramerstraße“**

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines**

- 1.1. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3312, 3312/1, 3312/6, 3312/7, 3312/9, 3197, 3197/1 und 3197/2, alle der Gemarkung Peißenberg.
- 1.2. Die Grundstücke sind bisher mit einem Supermarkt (Vollsortimenter) bebaut, welcher für die Nahversorgung des Gebietes „Wörth“ dringend erforderlich war. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt. Zur Ansiedlung und Sicherung der Nahversorgung sind der Abbruch des Gebäudebestandes und die Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes dringend erforderlich.
- 1.3. Diese Maßnahme ist u. a. zur Weiterführung des Projekts „Soziale Stadt“ zwingend erforderlich.
- 1.4. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet derzeit als Gemeinbedarfsfläche Wohnbauflächen, Mischflächen und öffentliche Grünfläche dargestellt.
- 1.5. Das Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“.
- 1.6. Um die bauliche und sonstige Nutzung der unter 1.1 genannten Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, ist die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ erforderlich. Die städtebauliche Ordnung wird gefördert; eine städtebauliche Ordnung soll wieder hergestellt werden (§ 1 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB).
- 1.7. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28. Juli 2011 wurde die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Kramerstraße“ beschlossen.

**2. Lage- Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

- 2.1. Die Grundstücke liegen in zentraler Lage im Bereich des Ortsteiles Peißenberg Wörth und werden begrenzt durch die Wohnbebauung an der Kramerstraße (Geschoßwohnungsbau im Süden) und der südwestlich verlaufenden Sonnenstraße. Im Norden besteht ein angrenzendes Mischgebiet mit Läden.
- 2.2. Die Größe des ebenen Geländes beträgt ca. 13.800 m<sup>2</sup>.

**3. Geplante bauliche Nutzung**

- 3.1. **Art der baulichen Nutzung:**  
Das Gebiet soll entsprechend der Nutzung der nördlich angrenzenden Bebauung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- 3.2. **Maß der baulichen Nutzung:**
  - 3.2.1. Für jeden Bauraum eines Hauptgebäudes wird eine maximale Grundflächenzahl zugewiesen. Hierdurch wird eine Unabhängigkeit von der späteren Größe des Teilgrundstücks erreicht und eine exakte, städtebaulich verträgliche Definition der maximalen Grundfläche erreicht.
  - 3.2.2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird im MI 1 auf drei und im MI 2 auf zwei Vollgeschoße begrenzt. Dies entspricht der zukünftigen bzw. bereits bestehenden Nutzung.

### 3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.3.1. Für das Grundstück Fl.Nr 3312/6 wird offene, auf den Grundstücken Fl.Nr 3312/9 und 3312/7 durch eine Baulinie eine teilweise geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 3.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

- 3.4.1. Für die Stellplätze ist das Grundstück Fl.Nr. 3312 vorgesehen.  
3.4.2. Es erfolgen ausreichende Flächenzuweisungen (Baufenster) für die Nebengebäude, um eine Konzentration der Nebenanlagen auf dem Grundstück zu erreichen.

### 3.5. Stellplatzbedarf:

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweiligen gültigen Fassung.

## 4. Erschließung:

- 4.1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Sonnenstraße und Kramerstraße. Die Kramerstraße wird nach Abschluss der Bauarbeiten als Mischfläche (verkehrsberuhigt, besondere Zweckbestimmung) ausgebaut, um ein nichtstörendes Miteinander zwischen Besuchern des Einkaufsmarktes und dem Durchgangsverkehr (als gering zu werten) zu ermöglichen.  
4.2. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.  
4.3. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.  
4.4. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung und die weiteren Versorgungsunternehmer gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen der Unternehmen.

## 5. Grünordnung:

- 5.1. Die bereits zentral bestehende Grünfläche mit Spielplatz für Kinder im Alter 6-12 Jahr in wird derzeit umgeplant und soll deutlich aufgewertet werden.  
5.2. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter, auf Grundlage der Bestimmungen über die Grünordnung ausgearbeiteter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## 6. Gestaltung:

- 6.1. Die Dachform ist in den Bereichen MI 1 als Satteldach mit Neigung 18 –27 Grad, im MI 2 als Pultdach mit einer Neigung von 8-18 Grad festgesetzt.

## 7. Immissionsschutz

Im Auftrag der NEFF Vermögensverwaltung wurde das Bauvorhaben im Hinblick auf die Betriebspflichten des § 22 Abs. 1 BImSchG /2/ (Lärmschutz überprüft). Dazu wurden die Geräuschemissionen beim Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes durch eine Prognoseberechnung ermittelt. Die Beurteilung erfolgte anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /3/. Zur Durchführung wird auf die Schalltechnische Untersuchung der Fa. TECUM GmbH, Bericht Nr. 11.053.1/F vom 19.09.2011 verwiesen.

Als Ergebnis kann folgendes zusammengefasst werden:

Zur Minimierung der Gewerbelärmeinwirkungen des Einkaufsmarktes im Bereich der Wohnanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/6 (IO3 und IO4) wird  
 -die Einhausung des Lkw-Lieferbereiches an der Südwestfassade des Gebäudes  
 -und die Ausweisung/Zweckbindung von Stellplätzen als Personalstellplätze vorgeschlagen. Die südwestliche und die südöstlichste Umfassungswand der Einhausung müssen dabei fugendicht an das Dach anbinden. Die Schalldämm-Maße der o. g. Bauteile müssen mindestens 26 dB betragen (z. B. Kassettenelemente, Sandwichelemente, zementgebundene Holzspanplatte 10 mm, Holzwand 25 mm mit Steifen, Stahlblech Trapezprofil 1,25 mm dick und Sickenhöhe 40 mm).

#### 8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden keinerlei negative Auswirkungen auf die Umgebung erwartet. Durch die Neugestaltung des Spielplatzes und der Umbau der Kramerstraße in diesem Bereich in eine Straße mit Aufenthaltsfunktion/Mischfläche werden vielmehr eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und die Verbesserung der Nahversorgung erreicht.

#### 9. Weitere Erläuterungen – Städtebauliche Kennwerte:

9.1. Gesamtfläche	13.800 m <sup>2</sup>
9.2. Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Spielplätze	3.870 m <sup>2</sup>
9.3. Nettobaufläche	8.170 m <sup>2</sup>
9.4. Überbaute Grundfläche (ohne Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	4.246 m <sup>2</sup>
9.5. GRZ Planung	4.496 m <sup>2</sup>
9.6. Überbauten Grundfläche (einschl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	5.114 m <sup>2</sup>

Peißenberg, 12.03.2012

i. A.

  
Schlegel

Vfw