

Teil C: Städtebauliche Begründung

STADT KOLBERMOOR



BEBAUUNGSPLAN NR. 93

„Albert-Loher-Straße“

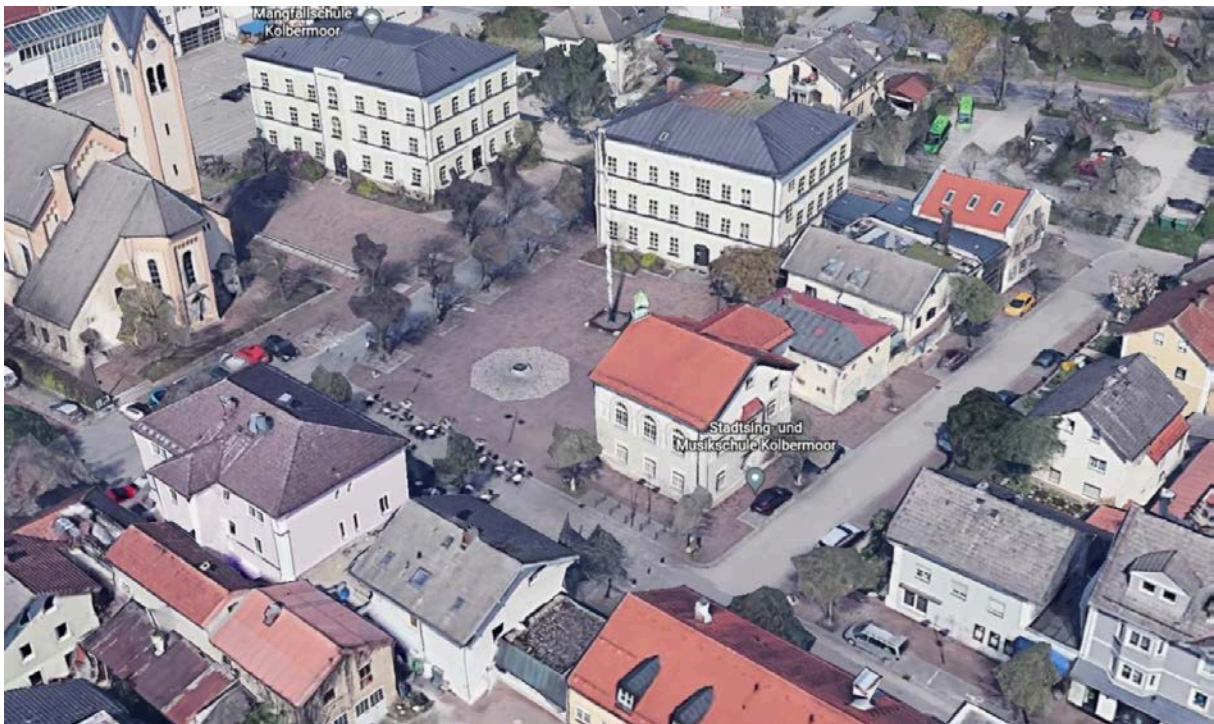


Abb. 1: Luftaufnahme alter Marktplatz Kolbermoor, Quelle: Google Maps

Stand: 27.03.2024

INHALT

A Allgemeines

B Planungsrechtliche Situation

1. Geltungsbereich
2. Verfahren und Rechtsgrundlagen

C Bestandsaufnahme

1. Denkmalschutz
2. Bestandsgebäude
3. Planungsgebiet und Umgebung

D Planungsziele

E Planungskonzept

1. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Grundfläche, Wandhöhe)
2. Bauweise, Baugrenze, Baulinie
3. Abstandsflächen
4. Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Solaranlagen)
5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
6. Werbeanlagen
7. Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes

A Allgemeines

Das als Angerbauerhaus bekannte alte Rathaus (Rosenheimer Straße 1, Fl.Nr. 9) wurde vom ersten Bürgermeister der Gemeinde Kolbermoor, Eduard Angerbauer, erbaut und 1907 an diese verkauft, als er verstarb.

Es beheimatete seit 1914 das alte Rathaus der Gemeinde Kolbermoor. Im Jahr 1963 wurde der Markt Kolbermoor zur Stadt erhoben und die Verwaltung zog im Jahr 1969 in ein neues Verwaltungsgebäude um. Danach diente das Gebäude schulischen Zwecken und wurde 1977 zum Musikschulgebäude der Stadtsing- und Musikschule Kolbermoor umgebaut.

Die Sing- und Musikschule wurde 1927 gegründet und ist eine wichtige städtische Einrichtung in der kommunalen Bildungslandschaft. Derzeit werden ca. 750 Musikschüler betreut. Seit bald 100 Jahren hat die Musikschule einen festen Platz im kulturellen und gesellschaftlichen Leben Kolbermoors.

Seit 2018 plant die Stadt Kolbermoor die Erweiterung der Musikschule nach Norden. In Absprache mit der Regierung von Oberbayern wurde ein Planungswettbewerb zur Überarbeitung der äußeren Gestaltung des ersten Entwurfs ausgelobt, um die Belange des Denkmalschutzes an das historische Umfeld besser anzupassen. Der Siegerentwurf erfordert nun eine höhere Wandhöhe zum nördlichen Grundstück, die eine Bauleitplanung erforderlich macht.

Die Stadt strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung an, auch für die benachbarte Fl.Nr. 8 (Albert-Loher-Straße 1) den Grundstock für eine geschlossene Bebauung um den nahezu quadratischen Platz im Stadtzentrum schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt Kolbermoor.

B Planungsrechtliche Situation

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Stadtzentrum von Kolbermoor, direkt in der historischen Stadtmitte. Diese wird, um den Marktplatz, vom „Alten Rathaus“ (Musikschule), der katholischen Kirche „Heilige Dreifaltigkeit“ sowie den im Norden angeordneten, östlich und westlich der baumbesäumten Rainerstraße anschließenden Schulgebäuden der Mangfallschule geprägt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.100 m² und überplant die Flurnummern 8 und 9 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 10 (alle Gemarkung Kolbermoor).

Im Osten grenzt die neue Planung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78 „Försterstraße Nordwest“, im Süden an den Bebauungsplan Nr. 92 „Zentrum West / Rainerstraße“, der sich derzeit in Aufstellung befindet.

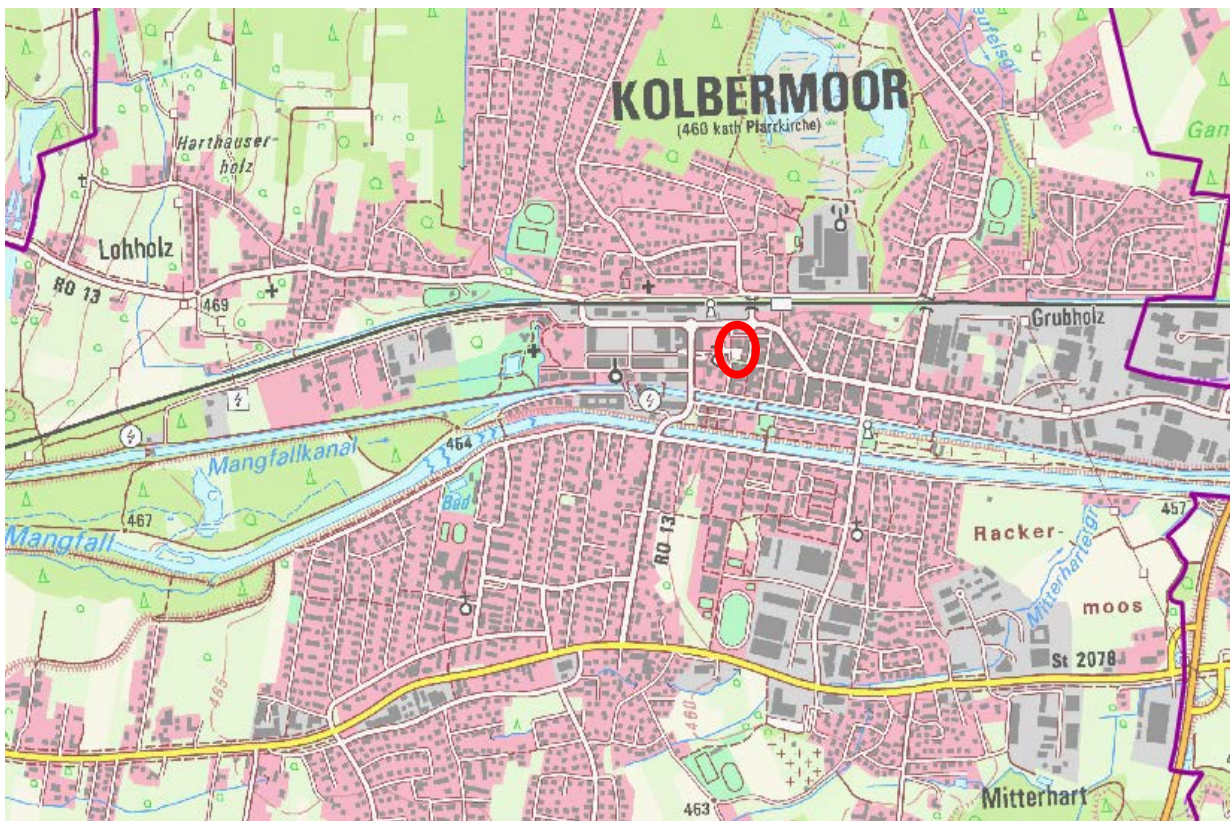


Abb. 2: Lage im Stadtgebiet, Quelle: RIWA GIS

Das Plangebiet wird im Norden vom Harrer-Haus, im Osten von der Albert-Loher-Straße, im Süden von der Rosenheimer Straße und im Westen vom Stadtplatz begrenzt.

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt“ und wurde in das, im Jahr 2019 erarbeitete, integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aufgenommen.

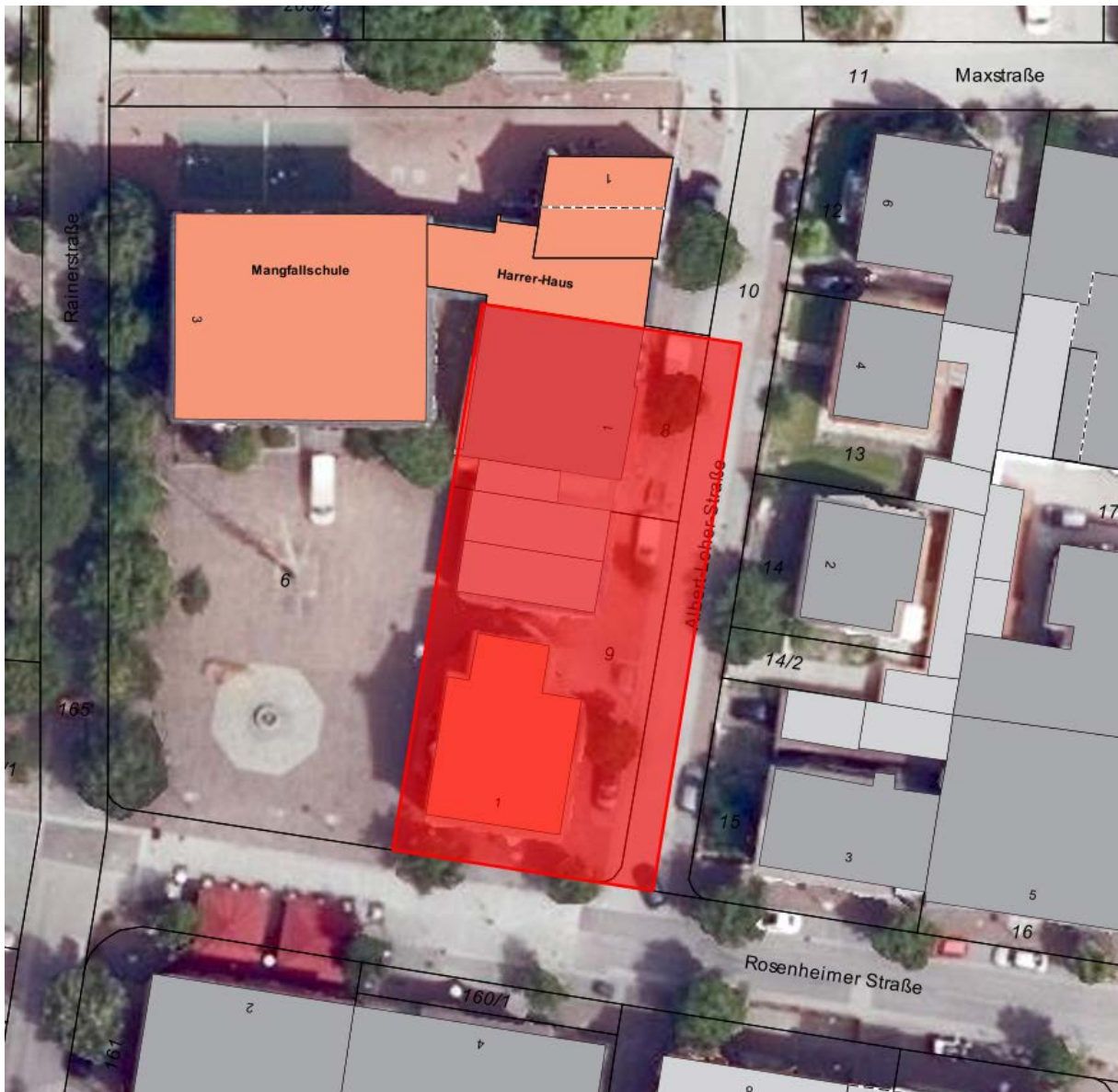


Abb. 3: Luftbild des Geltungsbereiches; Quelle: RIWA GIS

Die angrenzenden Straßen sind nach den Zielsetzungen der Sanierung gestaltet worden. Die Gehwegflächen reichen unmittelbar an die Gebäude, die straßenbegleitenden Parkstreifen sind mit Bäumen gegliedert. Die Stadt verfolgt in der Innenstadt ein einheitliches, städtisch geprägtes Ortsbild mit breiteren Fußwegen und begrünten Straßenzügen mit Parkmöglichkeiten.

2. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Kolbermoor hat am 16.01.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 „Albert-Loher-Straße“ gefasst. Dieser soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Eine Nachverdichtung in innerörtlicher Lage

stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht einen Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Durchführung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

C BESTANDSAUFNAHME

1. Denkmalschutz

Der Bereich um den Marktplatz der Stadt Kolbermoor steht unter Ensembleschutz und ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt (E-1-87-150-2).

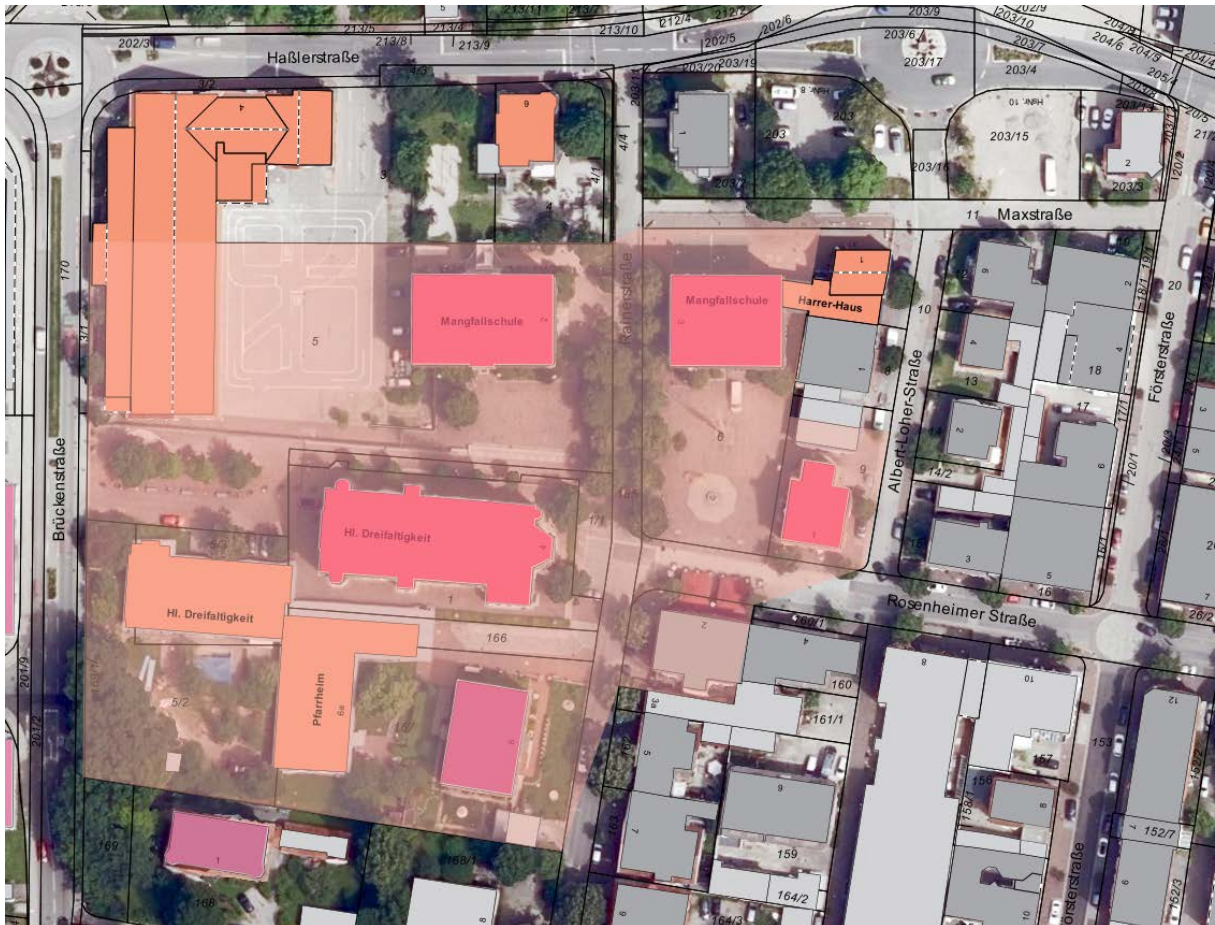


Abb. 4: Übersicht Denkmäler und Ensemble BLFD, Quelle: RIVA GIS

Die katholische Pfarrkirche „Heilige Dreifaltigkeit“ (D-1-87-150-6) befindet sich am Ende der Rosenheimer Straße, südwestlich des Marktplatzes.

Der nahezu quadratische Marktplatz wird im Norden und Nordwesten von den beiden Schulgebäuden der ehemaligen Knaben- und Mädchenschulhäuser begrenzt, die in den Jahren 1875 und 1903 entstanden. Beide Schulgebäude (Rainerstraße 2, D-1-87-150-7 und Rainerstraße 3, D-1-87-150-8) sind Pendantbauten, die sich östlich und westlich der alleebesäumten Rainerstraße gegenüberstehen.

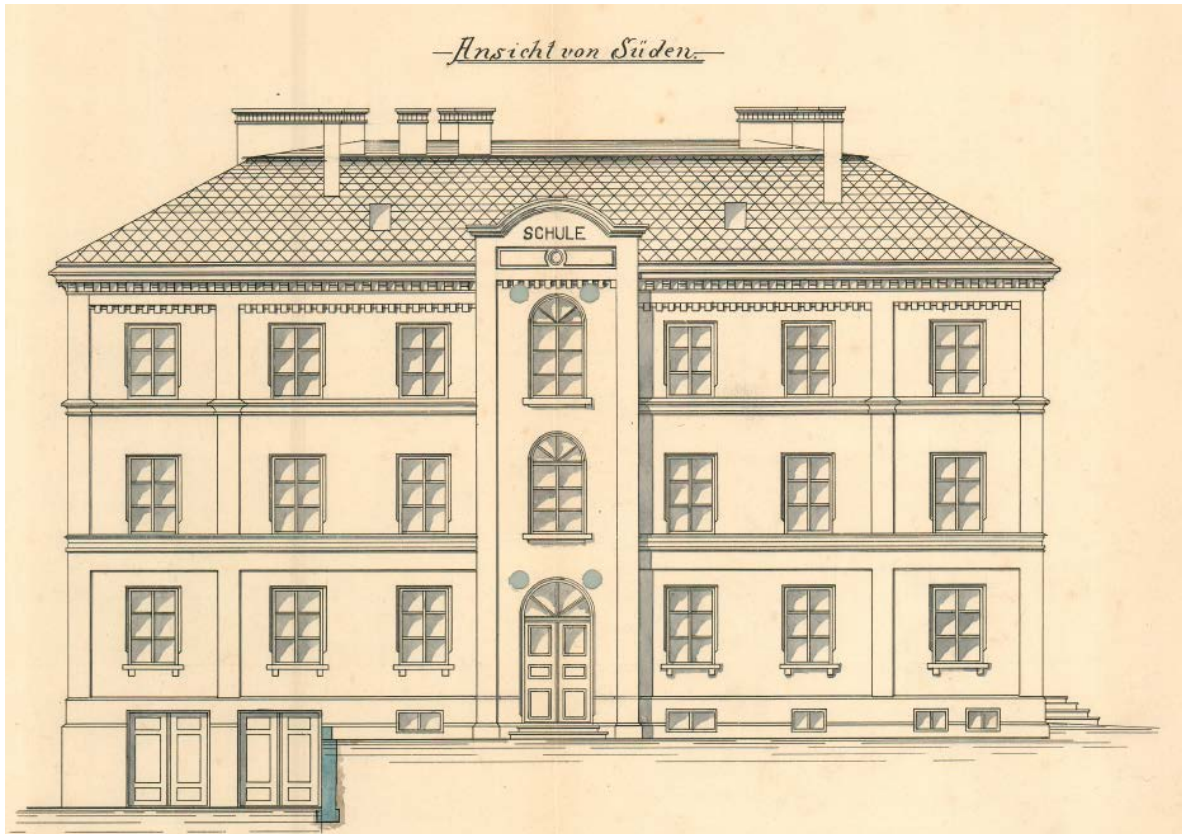


Abb. 5: Ehem. Knabenschulhaus, heute Mangfallschule, Quelle: Eingabeplan 1903

Der Geltungsbereich selbst ist an der Rosenheimer Straße 1 mit dem Angerbauerhaus bebaut, welches als Einzeldenkmal ausgewiesen ist (D-1-87-150-10) und auch dem Ensembleschutz (E-1-87-150-2) unterliegt. Es beheimatete in den Jahren 1907 bis 1963 die Gemeindeverwaltung Kolbermoor, ehe der Markt zur Stadt erhoben wurde und die Verwaltung umzog.



Abb. 6: Altes Rathaus Kolbermoor, Quelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Das Gebäude an der Albert-Loher-Straße 1 steht nicht unter Denkmalschutz.

2. Bestandsgebäude

Albert-Loher-Straße 1:

Das Baujahr der ehemaligen Bäckerei Hans Guggenberger ist nicht bekannt, nach Angabe der Eigentümer ca. 1908. Auch liegen keine Genehmigungsunterlagen vor 1960 vor. Im Erdgeschoss befand sich neben der Backstube und dem Backofen, die Feinbackstube, verschiedene Nebenräume und der Verkaufsladen. Im Laufe der Jahre wurde der Laden sowie weitere Räume im Erdgeschoss von verschiedenen Gewerbetreibenden genutzt (u.a. Fahrradgeschäft, Rot-Kreuz-Laden, derzeit Tattoo-Studio). Neben der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten im Gebäude.

Rosenheimer Str. 1:

Auch bei der Rosenheimer Straße 1 ist das genaue Baujahr nicht bekannt. Das als Angerbauerhaus bekannte alte Rathaus wurde vom ersten Bürgermeister der Gemeinde Kolbermoor, Eduard Angerbauer, erbaut und 1907 an die Kommune verkauft, als er verstarb. Das Gebäude auf der Fl.Nr. 9 beheimatete seit 1914 das alte Rathaus der Gemeinde Kolbermoor. Im Jahr 1963 wurde der Markt Kolbermoor zur Stadt erhoben und die Verwaltung zog um. Danach diente das Gebäude schulischen Zwecken und wurde 1977 zum Musikschulgebäude der Stadtsing- und Musikschule Kolbermoor umgebaut.



Abb. 7: BRK-Heim, Ostansicht Albert-Loher-Straße; Quelle: Eingabeplan Architekt Daniel Wagner, 2017

Das als „BRK-Heim“ bekannte Nebengebäude war bis zum Erwerb der Stadt Kolbermoor zwar ein Gebäude, jedoch innen aufgeteilt. Die Flurgrenze verlief vor dem Kauf in Ost-West-Richtung durch das Gebäude. Der südliche Gebäudeteil wurde als Büro und Vereinsheim genutzt, der nördliche als Garage und Lager.



Abb. 8: BRK-Heim, Westansicht, Quelle: Stadt Kolbermoor, 2024

Die Gebäude im Geltungsbereich sind bis auf die Musikschule bereits als geschlossene Bebauung ausgeführt. Diese setzt sich auch im Norden zum Harrer-Haus fort.

Wandhöhe:

Die Wandhöhen wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne ermittelt und ggfls. korrigiert, falls die Wandhöhe im RIWA GIS der Stadt Kolbermoor höher angegeben war. Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen ist das Gelände ü. NN.

Das Bestandsgebäude der Musikschule ist mit ca. 8,70 m Traufhöhe (467,94 ü. NN, Gelände 459,24 ü. NN) und ca. 12,00 m Firsthöhe (471,26 ü. NN) das höchste Gebäude im Umgriff der neuen Planung.

Nach Norden schließt sich mit ca. 5,50 m Traufhöhe (464,6 ü. NN, Gelände 459,11 ü. NN) und ca. 6,70 m Firsthöhe (465,8 ü. NN) das wesentlich niedrigere Nebengebäude an, welches zukünftig durch die Erweiterung der Musikschule ersetzt und dann auch höher ausgeführt werden soll.

Die Lücke zwischen dem noch bestehenden Nebengebäude und dem Gebäude an der Albert-Loher-Straße 1, welches eine Traufhöhe von ca. 6,78 m (465,72 ü. NN, Gelände 458,94 ü. NN) und eine Firsthöhe von ca. 8,50 m (467,44 ü. NN) hat, wurde 1994 mit einem 2,66 m hohen Dach geschlossen.

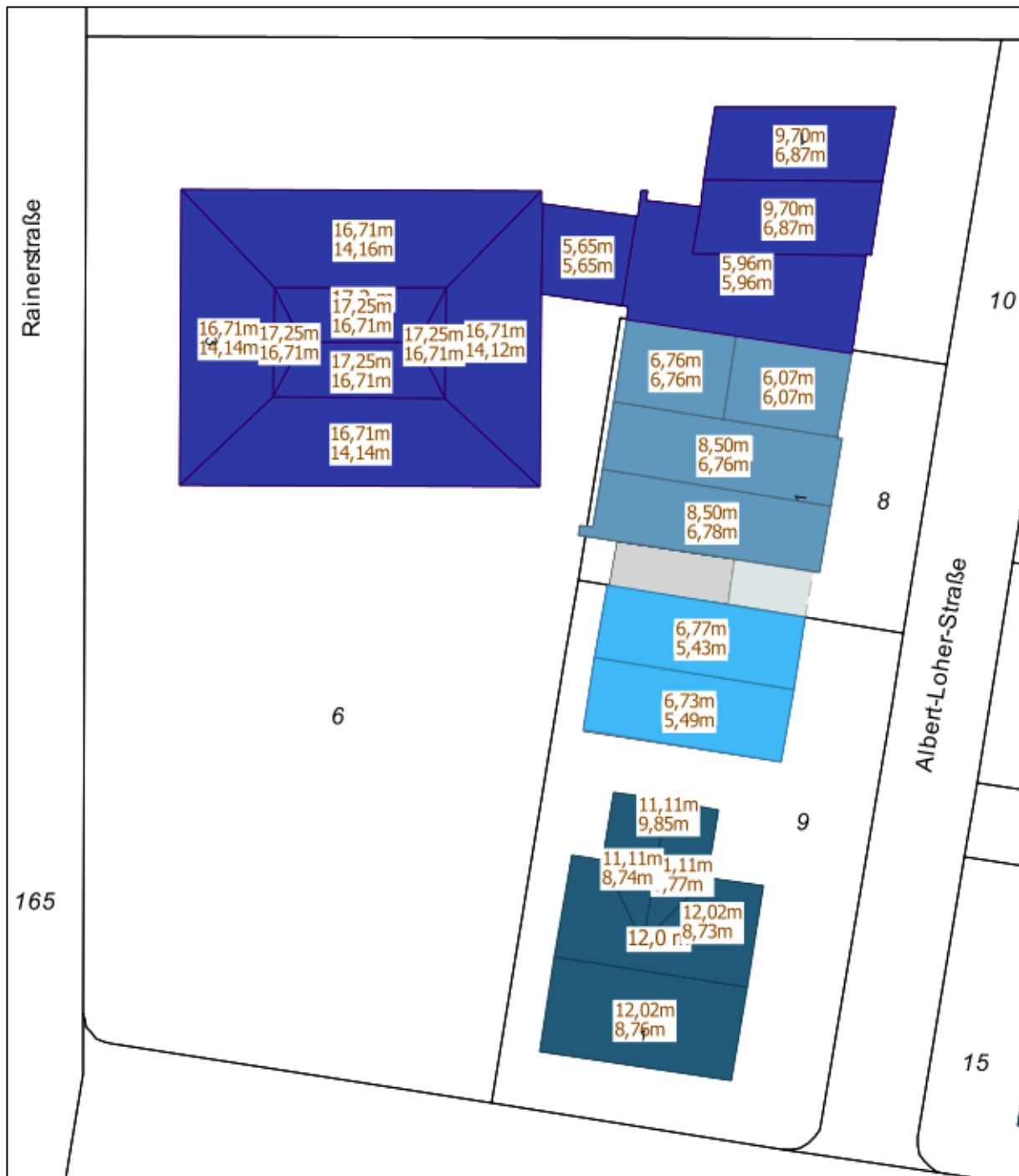


Abb. 9: Wand- und Firsthöhen der Bestandsgebäude; Quelle: RIWA GIS, 2024

GRZ:

Die GRZ der Fl.Nr. 8 beträgt bei einer Grundstücksgröße von 318 m² und einer überbauten Fläche von 217 m², 0,68.

Die Fl.Nr. 9 hat eine Grundstücksgröße von 626 m². Das Hauptgebäude hat eine Grundfläche von 164 m² und das Nebengebäude fasst 107 m². Hieraus ergibt sich eine GRZ von 0,43.

Der Geltungsbereich ist durch Pflasterung von Straßen und Wegen zu 100 % versiegelt, der Grad der Versiegelung beträgt somit 1,0.



Abb. 10: Höhenprofil an der Albert-Loher-Straße, Ansicht Nordost, Quelle: RIWA GIS, 2024

3. Planungsgebiet und Umgebung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die Albert-Loher-Straße ist über die Maxstraße, die Försterstraße und die Rosenheimer Straße an den übergeordneten Verkehr angebunden.

Der Fuß- und Radverkehr ist verkehrsberuhigt nach Norden in Richtung Bahnhof über die Rainerstraße möglich. Nach Süden kann ebenfalls über die Rainerstraße oder die Försterstraße an die neue Fahrradstraße an der Friedrich-Ebert-Straße aufgeschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk, die Abwasserbeseitigung durch die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Kolbermoor.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Ebenso wenig sind Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren oder direkt betroffenen Nähebereich kartierter Denkmäler, unterliegen sämtliche Baumaßnahmen im Geltungsbereich der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht.

D PLANUNGSZIELE

Erweiterung Musikschule durch Neubau

Primäres städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Musikschulgebäudes an der Rosenheimer Straße 1 durch einen Neubau, der sich unauffällig in das Denkmalensemble einfügt. Hierfür wurde in den letzten zwei Jahren ein beschränkter Planungswettbewerb mit fünf Planungsbüros durchgeführt. Es sollte eine zum Kontext der umgebenden Bebauung passende, äußere Gestaltungslösung gefunden werden, die gleichzeitig das „Alte Rathaus“ unangetastet lässt. Den ersten Rang des Wettbewerbs belegte der Entwurf der abp Architekten und Stadtplaner Burian Pfeiffer Sandner PartGmbH aus München.



Abb. 11: Erweiterung Musikschule, Ansicht Ost
Entwurf des Architekturbüros ABP Architekten und Stadtplaner Burian Pfeiffer Sandner PartGmbH

Denkmalschutz wahren

Vorgabe für den Neubau der Stadtsing- und Musikschule war, eine passende Gebäudehülle mit Dachform zu entwerfen sowie eine Verbindung im 1. OG zum Bestandsgebäude der Musikschule zu schaffen. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, die Fassaden von der Materialität und Konstruktionsweise dem Ensemble anzugleichen.

Die Gebäude prägen den Platz, bei aller Verschiedenheit, durch ihre klaren rechteckigen Grundrissformen, mehrgeschossigen Mauerwerksfassaden mit horizontalen Traufgesimsen, klare Dachformen, wie flach geneigte Walm- oder Satteldächer und durch ihre besonderen Architekturglieder und Schmuckformen wie Risalit, Lisenen und Kranzgesimse.

Zu den städtebaulichen Zielen zählt für Kolbermoor, dass sich Neues und Altes Hand in Hand entwickeln kann. Daher war die Wahrung der Geschlossenheit des Platzes,

die vorhandene Platzgestalt zu respektieren und das Platzensemble nicht zu schwächen, sondern durch den Neubau noch zu stärken, oberste Prämisse.

Der Neubau sollte sich demnach nicht nur bezüglich der Traufhöhe und der Baulinie, sondern insbesondere mit den oben genannten Merkmalen einfügen. Aus denkmalfachlicher Sicht wurde die Durchlässigkeit des öffentlichen Raums gefordert, weshalb man sich auf eine Verbindung zwischen Alt- und Neubau im 1. OG einigte. Der Entwurfsprozess wurde fortlaufend von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim begleitet.



Abb. 12: Erweiterung Musikschule, Ansicht West
Entwurf des Architekturbüros ABP Architekten und Stadtplaner Burian Pfeiffer Sandner PartGmbH

Weitere städtebauliche Ziele:

- Schaffung von qualifiziertem Baurecht in der Innenstadt der Stadt Kolbermoor
- Umsetzung der Ziele aus dem ISEK in eine verbindliche Bauleitplanung
- Bauliche Aufwertung und städtebauliche Fassung der zukünftigen Bebauung
- Erhöhung des Baurechts auf Fl.Nr. 8 durch Anpassung der Wandhöhe und Festsetzen einer geschlossenen Bebauung
- Stärkung des Platzes durch Rücksprung der zukünftigen Bebauung nach Osten
- Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bestandsgebäude und der zukünftigen Bebauung auf und im Umgriff der Fl.Nr. 8 nach Westen
- Anpassung der Höhendifferenz der Fassaden zwischen Fl.Nr. 6 und 8
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen



Abb. 13: Erweiterung Musikschule, Ansicht Fassade
Siegerentwurf des Architekturbüros ABP Architekten und Stadtplaner Burian Pfeiffer Sandner PartGmbH

E PLANUNGSKONZEPT

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche und die Wandhöhen definiert und orientiert sich am Bestand und an den potentiellen Baurechten nach § 34 BauGB sowie an dem vorliegenden Bauentwurf für den Erweiterungsbau der Musikschule.

Grundflächenzahl (GRZ):

Maßgebend bei der baulichen Dichte und hinsichtlich des Grades der Versiegelung waren die zentrale Innenbereichslage sowie die weitestgehende Nutzung des Areals als Fläche für den Gemeinbedarf. Das Plangebiet ist bereits komplett mit Fußwegen und von öffentlichem Straßengrund versiegelt. Daher darf aufgrund der Zentrums Lage die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis 1,0 überschritten werden.

Grundfläche (GR):

Die Grundflächen sind in Teil A Planzeichnung für jeden Bauraum festgesetzt. Die Größe der Bauräume leitet sich von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ab.

Wandhöhe (WH):

Ausschlaggebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist der denkmalgeschützte Bestand des „Alten Rathauses“ an der Rosenheimer Straße 1. Der Bestand sollte bei der Planung für die Musikschülerweiterung vollständig unangetastet bleiben und seine besondere Präsenz an der Ecke der Rosenheimer und der Albert-Loher-Straße behalten. Somit sollte die Firsthöhe des Neubaus unter der Firsthöhe des Bestandes bleiben.

Die Höhen der Bestandsgebäude wurden auf den S. 11 ff erläutert.

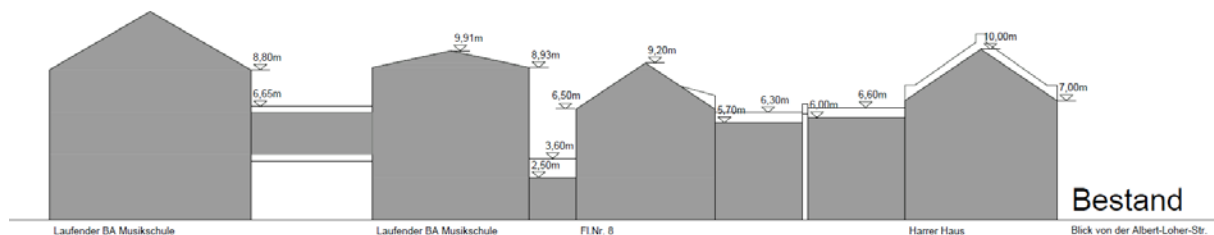


Abb. 14: Schematische Abwicklung Wandhöhen bezogen auf OK.FFB.EG der jew. Gebäude

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut OK.DH. Aus technischen Gründen kann ausnahmsweise um bis zu 0,3 m von den festgesetzten Höhen (OK.FFB.EG und WH) abgewichen werden.

Da das Gelände von Südwest 459,5 ü. NN nach Nordost 459,0 ü. NN um ca. einen halben Meter abfällt, wurde im Bebauungsplan je Gebäude die OK.FFB.EG definiert. Hierfür wurde Bezug genommen auf die vorliegende Eingabeplanung der neuen Musikschule und ihren Höhenpunkt OK.FFB.EG bei 459,385 ü. NN.

Die Brücke zwischen Alt- und Neubau befindet sich im 1. OG, weshalb der Höhenpunkt OK.FFB bei 463,22 ü. NN liegt.

Für das Gebäude auf der Fl.Nr. 8 wurde aufgrund des abfallenden Geländes in Richtung Norden die OK.FFB.EG auf 459,15 ü. NN gesetzt.

Die Wandhöhe des alten Rathauses liegt bei ca. 8,80 m. Die Wandhöhe des Erweiterungsbaus erreicht mit 8,95 m eine ähnliche Höhe in der Planung. Durch das niedrige Walmdach (Firsthöhe ca. 9,90 m) bleibt die Gesamthöhe jedoch um 2,00 m niedriger als die Firsthöhe des alten Rathauses (ca. 12,00 m).

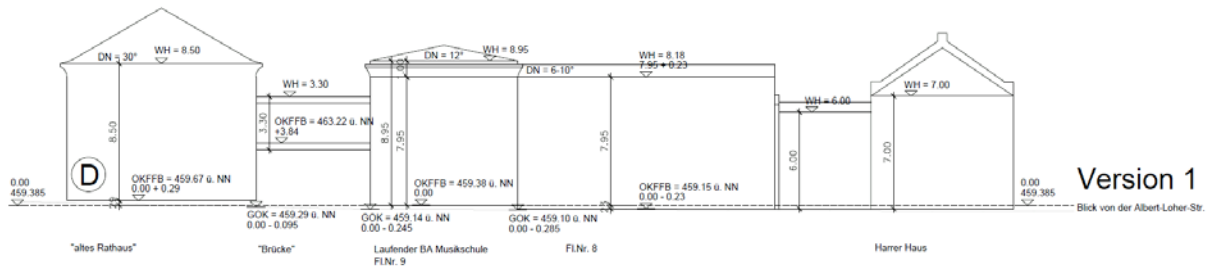


Abb. 15: Schematische Abwicklung Höhenniveaus OK.FFB.EG und Wandhöhen

Da beide Gebäude eine fast gleiche Wandhöhe haben, wirkt der Straßenzug der Albert-Loher-Straße auf der Westseite sehr harmonisch.

Dies soll durch den Anbau auf der Fl.Nr. 8 weiter fortgesetzt werden. Gewünscht wäre hier auch eine ähnliche Fassadengestaltung.

Die neue Musikschule wird mit einem umlaufenden Sims errichtet. Der First des Anbaus auf Fl.Nr. 8 soll an der Oberkante des Gesimses liegen und die Wandhöhe des Anbaus eine Fortsetzung der Unterkante des Gesimses sein.

So wird neben der Erhöhung des Baurechts auf Fl.Nr. 8 das städtebauliche Ziel der baulichen Aufwertung der Innenstadtlage verfolgt.

Die Wand- und Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 4 S. 2 BauNVO als zwingend festgesetzt, da nur so die eben beschriebene Fortsetzung des Ensembles um den alten Marktplatz gestärkt werden kann. Die Schutzwürdigkeit des Platzes und die Wirkung der Fassade, auch zur Albert-Loher-Straße, im Rahmen des Ensembles ist der Stadt Kolbermoor für das städtebauliche Erscheinungsbild an dieser Stelle besonders wichtig. Daher ist die Festsetzung der Höhen restriktiver als in anderen Teilen der Innenstadt.

2. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung klarer Raumkanten entlang der Albert-Loher-Straße sowie auf der Westseite hin zum alten Marktplatz.

Bauweise:

In der vorliegenden Planung muss, aufgrund des historisch gewachsenen Ortszentrums, mit einer Abfolge höhenangepasster Grenzbebauung sowie einer Überbauung von Grenzabständen gearbeitet werden. Auch wurden bereits in der Vergangenheit die Mindestabstandsflächen überschritten. Aus Planunterlagen der 1960er Jahre lässt sich bereits eine geschlossene Bebauung ableiten.

Um dies zu harmonisieren und der gewachsenen Struktur der Innenstadtlage Rechnung zu tragen, wird nördlich der denkmalgeschützten Musikschule für den Neubau und Anbau auf Fl.Nr. 8 eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

Baugrenze / Baulinie:

Für das denkmalgeschützte „Alte Rathaus“ wurde eine Baugrenze festgesetzt. Der Wunsch der Stadt Kolbermoor war, den Bestand zu erhalten und nicht zu verändern. Deshalb wurden die Festsetzungen an den Bestand angepasst.

Ergänzend der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung nach § 22 Abs. 1 BauNVO wurde eine Baulinie festgelegt, welche einen Rücksprung im Westen auf die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes festsetzt. Vorteil dieses Rücksprungs, in Verlängerung des alten Rathauses nach Norden, ist nicht nur die bessere Präsenz der Randbebauung im Osten des Platzes, sondern auch die Verbesserung der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des Brandschutzes hin zur Grundschule auf Fl.Nr. 6. Die Verbesserung dieses Missstandes sieht die Stadt als klares städtebauliches Ziel für die Zukunft. Um das bestehende Baurecht auf Fl.Nr. 8 dahingehend nicht zu beschränken, wird eine geschlossene Bauweise und ein direktes, und in der Höhe erweitertes, Anbauen an ein öffentliches Gebäude ermöglicht.

3. Abstandsflächen

Im Umgriff dieser Planung wurden bisher Bauvorhaben nach § 34 BauGB und hinsichtlich ihrer Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO beurteilt. Da es sich um den historisch gewachsenen Kern der Stadt Kolbermoor handelt, wurden die Gebäude, wie etwa das Schulhaus an der Rainerstraße 3 bereits 1875 genehmigt. Die ersten Baugenehmigungsunterlagen der Rosenheimer Straße 1, Albert-Loher-Straße 1 und auch des Harrer-Hauses an der Maxstraße 1 liegen nicht vor. Alle müssen jedoch vor 1960 errichtet worden sein, da aus diesem Jahr wiederum erste Genehmigungsunterlagen zu verschiedenen Einbauten vorliegen.

Dem Lageplan des Antrags zum Einbau einer neuen Treppe im bestehenden Wohnhaus (Harrer-Haus) aus dem Jahr 1968 kann eine bereits damals ausgeführte geschlossene Bebauung entnommen werden.

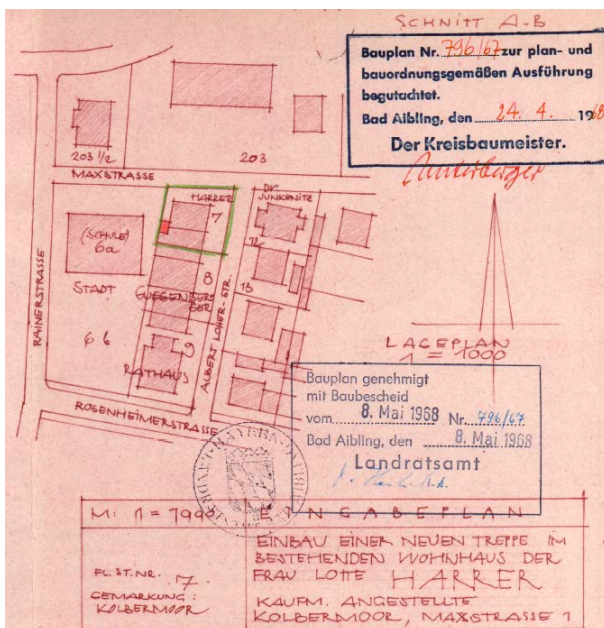


Abb. 16: Eingabeplan; Dipl. Ing. Artur Buchmann



Abb. 17: Abstandsflächen; Quelle: RIWA GIS

Die schematische Darstellung der Abstandsflächen berücksichtigt lediglich die Mindestabstände von 3m und stellt nicht die tatsächlichen Abstandsflächen nach Wandhöhe dar. Daraus geht hervor, dass das Gebäude an der Albert-Loher-Straße 1, ebenso wie die Anbauten zwischen diesem und dem Harrer-Haus bereits in den Abstandsflächen der Mangfallschule und in denen der Nachbarbebauung errichtet wurden.

Das damalige Grenzgebäude zwischen der Rosenheimer 1 und der Albert-Loher-Straße 1 löst mit einer Wandhöhe von 5,50 m und einer Länge von 12 m eigene Abstandsflächen aus. Diese überlagerten sich demnach seit jeher mit den Abstandsflächen der Rosenheimer Str. 1 und im Norden mit der Albert-Loher-Str. 1.

Nach der Neuregelung der Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erließ die Stadt Kolbermoor am 25.03.2021 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Diese gilt jedoch nur südlich der Mangfall und nördlich der Bahnlinie. Der Innenstadtbereich wurde bewusst ausgeschlossen, um hier einer Nachverdichtung nicht im Weg zu stehen.

Die Verdichtung der westlichen Albert-Loher-Straße war, wie oben erwähnt, bereits in den 60er Jahren absehbar. Allerdings entwickelte sich dabei auch ein Missstand, den die Stadt durch die vorliegende Planung gerne beheben würde.



Abb. 18: Innenhof; Quelle: RIWA GIS

Das Gebäude der Albert-Loher-Straße liegt in sehr geringem Abstand von ca. 3,50 m an der engsten Stelle zum Gebäude der Mangfallschule. Der dort entstandene kleine Innenhof wird durch die Mangfallschule komplett verschattet. Ebenso wird die Belichtung und Besonnung auf der Westfassade der Albert-Loher-Straße 1 eingeschränkt. Durch die Fortsetzung der Fassade des alten Rathauses und des Neubaus der Musikschule nach Norden, kann durch einen Rücksprung des neu zu errichtenden Gebäudes um ca. 1,50 m nach Osten eine Öffnung des Innenhofs und einer besseren Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude erreicht werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt. Durch die Vergrößerung der Abstandsflächen verbessert sich an dieser Stelle auch der Brandschutz.

Ein ähnliches Problem der mangelnden Belichtung und Besonnung wird durch den Neubau der Musikschule für das im Norden angrenzende Flurstück Nr. 8 entstehen. Dieser Zustand soll jedoch nur vorübergehend zum Tragen kommen, da der

betroffenen Flurnummer, ebenso wie dem Erweiterungsbau der Musikschule, ein höheres Baurecht, verbunden mit einer Erhöhung der Wandhöhe und der Grundfläche sowie dem Recht eines direkten Anbaus an die Musikschule, zuteil wird.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO kann in Bebauungsplänen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden. Da sich bereits in der Vergangenheit die Abstandsflächen, besonders an den seitlichen Grenzen zur Nachbarbebauung, überlappt haben, soll in der vorliegenden Planung aufgrund der andernfalls entstehenden Härte eine Abweichung geregelt werden.

Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt daher im Geltungsbereich die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

Die festgesetzten Parameter bzgl. Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und Wandhöhe sowie die genaue Festlegung der Gebäudeplatzierung auf dem Grundstück durch Baulinien, gewährleisten darüber hinaus die präzise Umsetzung der Planung.

Der Brandschutz muss im Bereich der geschlossenen Bebauung technisch gelöst werden, da sich in der baulichen Ausführung die Brandschutzanforderung durch Unterschreitung der Abstandsflächen erhöhen. Nähere Bestimmungen regelt die Bayerische Bauordnung.

4. Dachgestaltung

Das Bestandsgebäude an der Rosenheimer Straße 1 besitzt ein Satteldach mit einem Krüppelwalmdach nach Norden. Der Neubau soll mit einem flacheren Walmdach (DN 12 Grad) ausgeführt werden, um die Gebäudehöhe niedriger als das alte Rathaus zu halten. In Fortsetzung der geschlossenen Bebauung kann der Anbau auf Fl.Nr. 8 ein Walm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 6-10 Grad erhalten. Dachaufbauten sind aufgrund des denkmalgeschützten Ensembles unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Daher ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Kolbermoor in der Fassung vom 04.06.2020.

Ausgeschlossen wurden Garagen an den Straßenseiten und im Erdgeschoss von Gebäuden (§ 12 Abs. 6 BauNVO), da sie die Qualität des öffentlichen Raumes empfindlich stören und den Raum für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar machen. Die Stellplatzsatzung sieht die Möglichkeit einer Ablöse im Stadtkern vor.

Ausgeschlossen wurde auch die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, da sie sich direkt im öffentlichen Raum befinden und diesen ebenso stören, wie nicht mehr nutzbar machen würden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind aufgrund der besonders schützenswerten Lage unzulässig.

Firmenschilder sind nur am Ort der Leistung unbeleuchtet, flach auf die Außenwand angebracht, mit einer maximalen Größe von 0,15 m² zulässig.

7. Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kolbermoor,
Stadt Kolbermoor

Bad Aibling,

.....
Peter Kloo
Erster Bürgermeister

.....
Claudia Petzenhammer
Stadtplanerin