

Bebauungsplan Sondergebiet "Seniorenwohnstift"
Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Neubearbeitung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel"
Änderung in Sondergebiet "Seniorenwohnstift"

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel" wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau angezeigt und am 17.03.93 bekannt gemacht.

Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan soll nun insgesamt geändert werden, um ein Seniorenwohnstift und Gebäude mit gemischter Nutzung errichten zu können. Ein Teilbereich im Westen soll als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, der übrige Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO verplant werden.

Die Errichtung eines Hotels wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr weiter verfolgt.

2. Anstelle des Hotels soll nun ein Seniorenwohnstift mit Pflegeabteilung im großen, rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.

Der denkmalgeschützte Saalbau und die Seeterrasse sowie der neu zu errichtende ehemalige Hotelbau sollen eine gemischte Nutzung aus Läden, Fremdenzimmern, Arztpraxen, Restaurant, Bistro und Veranstaltungssaal sowie Büroräumen und Wohnungen erhalten.

3. Für die Planung wurden eingehende Vorerhebungen durchgeführt. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden wurde bereits im Aufstellungsverfahren für den bestehenden Bebauungsplan durchgeführt. Das städtebauliche Grundkonzept bleibt unverändert.
4. Für die Umwandlung von Sondergebiet in Mischgebiet für den westlichen Teilbereich soll im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

5. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat in mehreren Sitzungen die Änderung bzw. Neubearbeitung des Bebauungsplanes und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Ausarbeitung der Planung wurde der Kreisplanungsstelle übertragen.
6. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel" aufgehoben.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Die Gemeinde Seeshaupt liegt im Osten des Landkreises Weilheim-Schongau in der Region 17 und grenzt auf einer Länge von ca. 5000 m an den Starnberger See. Das Baugebiet selbst liegt im Ortskern von Seeshaupt und grenzt teilweise an den See.
2. Die auf dem Gelände bestehenden Gebäude wurden bis auf den denkmalgeschützten Saalbau und die Seeterrasse bereits abgebrochen.
Das Gelände liegt bis jetzt brach.
3. Der Geltungsbereich wird allseitig von bestehender Ortsbebauung umgrenzt. Lediglich eine kleine Fläche grenzt unmittelbar an den Starnberger See. Die umgebende Bebauung ist überwiegend zweigeschoßig mit gemischter Nutzung und Wohnnutzung. Vereinzelt ist auch dreigeschoßige Bebauung mit Nutzung des Dachgeschoßes vorhanden.
4. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,9 ha. Das Gelände fällt zum Starnberger See hin leicht ab.
5. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 10 m unter Gelände.
6. Erhaltenswerter Baumbestand ist vorhanden und im vorliegenden Bebauungsplan als zwingend zu erhalten festgesetzt, soweit dies möglich ist. Eine endgültige Aussage wird bei der Freiflächenplanung getroffen.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes gem § 11 BauNVO soll ein Seniorenwohnstift mit Betreuungseinrichtungen und Pflegestützpunkt errichtet werden. Maximal werden 120 Wohnungen für Senioren und 4 Wohnungen für Personal zugelassen. Die Gebäude sollen maximal dreigeschoßig mit Dachraumnutzung werden. (III + D)

Versorgungsbereich (Speisesaal, Schwimmbad, Fitneß etc.) soll maximal erdgeschoßig (I) werden. Die festgelegten Baugrenzen lassen für die Situierung der Gebäude genügend Spielraum.

Die Größe der Baukörper ist bedingt durch die geplante Nutzung in gewissen Grenzen vorgegeben.

Diese Größe dürfte städtebaulich an der oberen Grenze des Vertretbaren liegen. Die Baukörper wirken gegenüber der teilweise dichten aber doch kleinteiligen Ortsbebauung sehr dominierend.

Durch die Gliederung in drei Hauptbaukörper wurde versucht, die Wirkung zu verringern. Die Fernwirkung vom See her wird auch durch den vorgelagerten Baumbestand abgemindert.

Die größten noch denkbaren Abmessungen wurden durch Festsetzung der Länge und Tiefe der Baukörper begrenzt. Der große Baumbestand soll als Parkfläche erhalten werden. Eine Bebauung oder anderweitige bauliche Nutzung soll in diesem Bereich nicht erfolgen.

Die befestigten Freiflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Nach Möglichkeit soll die Befestigung wasserdurchlässig sein.

2. Im Bereich des Mischgebietes (Mi gem § 6 BauNVO) soll der Saalbau mit Seeterrasse wieder für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden. Der Saal wird für Veranstaltungen instand gesetzt, in den Obergeschoßen wird eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Büros etc. untergebracht.

Für die Seeseite soll der Saalbau ortsbildprägend bleiben.

Der ehemalige Hotelbau soll in seinen historischen Abmessungen wieder errichtet werden. Das Ortsbild wird damit wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt. Die Nutzung soll im Erdgeschoß mit Läden, Bistro etc. in den Obergeschoßen mit gemischter Nutzung und evtl. wieder Beherbergungsgewerbe und Wohnen erfolgen.

Der Abschluß des Dorfplatzes nach Osten wird durch den Kopfbau (ehemaliges Hotel Post) gebildet. Um an dieser städtebaulich empfindlichen Lage das Ortsbild zu beruhigen, sollen im Untergeschoß keine Ladennutzungen zugelassen werden. Dies soll auch erfolgen, um im verkehrsmäßig stark belasteten Kurvenbereich nicht noch zusätzliche Problempunkte durch parkende Autos, überquerende Fußgänger etc. zu schaffen

Eine reine Wohnnutzung nach Westen und Norden kommt aus Immissionsschutzgründen nur mit Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aus diesem Grunde soll der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt werden. Mit dem Baugesuch ist später ein Grünordnungsplan (Freiflächenplan) anzufertigen und vorzulegen. Der Grüngestaltungsplan, von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten gefertigt, soll die bestmögliche Einbindung dieses Baugebietes in das Ortsbild und die sensible Ufersilhouette des Starnberger Sees gewährleisten.

Bei der Verwirklichung dieses Objektes kann auch gleichzeitig die Verkehrssituation der Staatsstraße 2064 verbessert werden (Anlegen eines Fußgängerweges, Absenkung der Stützmauer). Dem Straßenbauamt sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen detaillierte Planunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Wegen der Verkehrsbelastung wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Hierzu wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Situation nachgewiesen.

Auf dem Seegrundstück ist ein kleiner Pavillion als Kiosk mit Umkleideraum und Sanitärräumen geplant.

Flächenverteilung:

Privatgrünflächen (Badeplatz, Grünanlage) ohne Gebäudeumgebungsgrün	ca. 0,36 ha	19,05 %
Nettobauland incl. Gebäudeeingrünungsflächen		
Mischgebiet	ca. 0,40 ha	21,16 %
Sondergebiet	ca. 0,69 ha	36,51 %
Verkehrs- und Grünflächen öffentlich	ca. 0,44 ha	23,28 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 1,89 ha	100,00 %
=====		

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen bzw. die Staatsstraße (St. 2064) verkehrsmäßig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Tiefgarage.
2. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amper-Werken (IAW).
3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Die anfallenden Abwässer sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Die Gemeinde Seeshaupt ist Mitglied des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Starnberger See. Für den Abwasseranschluß werden vorhandene Kontingente des Abwasserzweckverbandes zur Verfügung gestellt.
5. Die Müllabfuhr ist zentral durch den Landkreis geregelt.

Aufgestellt:
Weilheim 04.06.96
Kreisplanungsstelle

Seeshaupt, 10.03.97
Gemeinde Seeshaupt

IA. *Nadler*
.....
Nadler

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

angepaßt: 17.06.96 IA. *Nadler*
geändert: 18.07.96 IA. *Nadler*
geändert: 20.08.96 IA. *Nadler*
geändert: 09.09.96 IA. *Nadler*
geändert: 18.12.96 IA. *Nadler*