Stadt Penzberg

Beschlussvorlage 3/164/2017

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	19.09.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Biermeier Max und Stefan: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 1 Doppelhaus und 1 Mehrfamilienhaus (6 WE) mit Doppelparker, Fl. Nr. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15

Anlagen:

Antrag auf Vorbescheid 10.08.2017
Beschlussauszug SBV 11.10.2016 Antrag auf Vorbescheid
170131_STR_Ö 17_Zugspitzstraße_Aufstellung Bebplan
170131_STR_Ö 18_Zugspitzstraße_Veränderungssperre

1. Vortrag:

Die Antragsteller haben bereits am 22.08.2016 einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 WE mit Tiefgarage mit den Ausmaßen von jeweils 11,05 m x 15,365 m und einer Wandhöhe von ca. 6,35 m auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, eingereicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat zur Beurteilung des beantragten Bauvorhabens am 11.10.2016 eine Ortsbegehung des gesamten Verlaufs der Zugspitzstraße zwischen der Alpenstraße und der Karlstraße durchgeführt und ist zu folgenden Schlussfolgerungen gekommen:

- Der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes muss erhalten bleiben. Dieses ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. Eine Bezugnahme auf die gegenüberliegende Straßenseite mit ihren Mehrfamilienhäusern ist nicht gegeben, da sich ab der gegenüberliegenden Straßenseite ein Quartier mit anderer Ausprägung anschließt.
- Die auf dem beantragten Flurnummern möglichen Gebäude müssen den Abstand zur Zugspitzstraße erhalten, den die bereits vorhandenen Gebäude vorgeben. Es ist eine klare städtebauliche Linie in der Anordnung des Baubestandes zu erkennen. Diese ist für die Neubauten zu übernehmen.
- Der Gebäudebestand der Zugspitzstraße weist eine klare Ordnung in den Firstlinien auf. Diese Anordnung der Firstlinie ist auch bei einer eventuellen Bebauung der Antragsgrundstücke zu berücksichtigen.

Zur Sicherung des Charakters des bestehenden Wohngebietes der Zugspitzstraße hat der Stadtrat am 31.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ und den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gefasst.

Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung am 25.02.2017 in Kraft getreten und hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren.

Während dieser Geltungsdauer dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden, wobei von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15,

befinden sich innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes, so dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen. Dies beinhaltet insbesondere auch Bauvorhaben.

Der nun eingereichte Antrag auf Vorbescheid weist für die Grundstücke Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15, zwei Wohngebäude mit insgesamt 6 WE und Zwischengebäude zur Unterbringung von 4 Duplexparkern auf, wobei die Abmessungen

- für Haus 1 mit 14,49 m x 10 m mit 4 WE und
- für Haus 2 mit 14,24 m x 10 m mit 2 WE sowie
- für das Zwischengebäude mit 14,20 m x 6,50 m beantragt werden.

Die Wandhöhe beträgt für Haus 1 und 2 jeweils 6,29 m und die Firsthöhe 8,95 m.
Die Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen und einem darüber liegenden Dachgeschoss mit Doppelpfette und einer Dachneigung von 28° angegeben.

Der Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks Zugspitzstraße 14 a hat gegen die beantragte Gebäudehöhe Bedenken angemeldet, dass eine solche Gebäudehöhe drastische Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse seines Grundstückes hat.

Beurteilung des Bauvorhabens:

Das Bauvorhaben hält die im Rahmen der Ortsbegehung für den Bereich nördlich der Zugspitzstraße getroffenen städtebaulichen Ziele, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Erlass der Veränderungssperre maßgebend waren, nicht ein.

Insbesondere wird durch die Errichtung eines Vierfamilienhauses und eines Doppelhauses der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist, nicht eingehalten.

Außerdem hält das Haus 2 die bestehende Bauflucht der Wohngebäude, die mit einem Abstand zur Zugspitzstraße von ca. 10 m gekennzeichnet ist, nicht ein, da hier ein Abstand von lediglich 5 m geplant ist, der zudem noch durch die bestehende Asphaltfläche der Zugspitzstraße, die auf dem Grundstück Zugspitzstraße 15 eine Breite von ca. 1,20 m aufweist, auf 3,80 m verringert wird.

Außerdem fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Gebäudeausmaße mit dem als Doppelparker gekennzeichneten Zwischengebäude sowie insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe nicht in die Umgebungsbebauung, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Kniestockhöhe von ca. 1,60 m, einer Wandhöhe von ca. 4,50 m und einer Firsthöhe von ca. 6,35 m gekennzeichnet ist, ein, da die Wandhöhe der Umgebungsbebauung um ca. 2 m und die Firsthöhe der Umgebungsbebauung um ca. 2,50 m überschritten wird.

Da sich das beantragte Bauvorhaben nicht an die im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ genannten wesentlichen Vorgaben und städtebaulichen Ziele hält und sich das Vorhaben auch nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, liegen keine Gründe vor, von der Veränderungssperre für die eingereichte Planung, eine Ausnahme zuzulassen.

Mit Anpassung der beantragten Gebäudevolumen kann im Bebauungsplanverfahren eine detaillierte Überprüfung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erfolgen.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Um die Verkehrssicherheit zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 15,20 m² und 23,80 m². Die Liegenschaftsverwaltung ist bereits beauftragt, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid der Herren Max und Stefan Biermeier zum Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 4 WE und einem Doppelhaus auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, das gemeindliche Einvernehmen nicht, da das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ erlassenen Veränderungssperre liegt und in diesem Bereich Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen.

Da sich das beantragte Bauvorhaben nicht an die im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ genannten wesentlichen Vorgaben und städtebaulichen Ziele (Beibehaltung des Charakters des bestehenden umgehenden Wohngebietes, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist, und Einhaltung des Abstands der Wohngebäude zur Zugspitzstraße, den die bereits vorhandenen Gebäude vorgeben) hält und sich das Vorhaben bezüglich der Gebäudeausmaße sowie der Gebäudehöhe nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, erteilt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten keine Zustimmung, von der Veränderungssperre für die eingereichte Planung, eine Ausnahme zuzulassen.