
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

Dobler GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle, Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13

1. Vortrag:

Bauantrag der Dobler GmbH & Co. KG zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/ Produktionshalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1208, Nonnenwald 13.

Das Grundstück Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 13, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes mit einer Gebäudelänge von 25 m und einer Gebäudebreite von 11,50 m sowie im direkten Anschluss daran einer eingeschossigen Lager- und Produktionshalle mit einer Länge von ebenfalls 25 m und einer Breite von 12,50 m. Die Firsthöhe beträgt 10,80 m. Die für die beantragten Nutzungen der Gebäude erforderliche Stellplatzberechnung liegt dem Bauantrag bei. Das Bauvorhaben löst einen Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen aus. Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 22 Stellplätze nachgewiesen.

Das Bauvorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“

- Überschreitung der westlichen Baugrenze mit einer Dreiecksfläche mit einem Schenkelmaß von jeweils ca. 5,50 m,
- Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sowie der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze,
- Errichtung einer Containerstellfläche mit einer Länge von 22,04 m und einer Tiefe von 5,60 m außerhalb der Baugrenzen.

Für diese Abweichungen ist die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ erforderlich.

Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei. Begründet wird die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dadurch, dass

- für die gewerblich genutzte Halle eine Erweiterungsmöglichkeit benötigt wird, um den betrieblichen Ablauf im Falle der Vergrößerung der Kapazitäten der Niederlassung Penzberg zu gewährleisten,
- das Grundstück im nördlichen Teil noch mit einem viergeschossigen Bürogebäude bebaut werden soll,
- in Bezug auf die Grundstücksgröße die Flächenüberschreitung als Geringfügig einzustufen ist.

Die Erteilung einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen durch das Bürogebäude erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da ein rechtwinkliger Baukörper zur sinnvollen gewerblichen Nutzung des Grundstücks beiträgt. Die Befreiungsmöglichkeit hierzu wurde bereits mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau vorabgestimmt.

Einer Befreiung zur Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen kann im Hinblick auf die bereits genehmigten und vorhandenen Stellplätze außerhalb der Baugrenzen der östlich angrenzenden Nachbargrundstücke die Zustimmung erteilt werden, zumal der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderliche Stellplatznachweis unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke durch Betriebsgebäude nicht innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden.

Einer Befreiung für die Containerstellplätze im Westen des Grundstücks kann in Analogie zur Ausnahmeregelung 4.2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass für eingeschossige betriebliche Nebengebäude in den Grundstücksflächen TF 12 bis TF 14 ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen nach Süden zugelassen wird, auch für die westliche Überschreitungsmöglichkeit zugestimmt werden.

Der dem Bauvorhaben beigelegte Freiflächengestaltungsplan ist jedoch dahingehend abzuändern, indem die Grünfläche im Norden des Baugrundstücks, die unter anderem auch aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist, dargestellt wird und der unversiegelte Grundstücksanteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche nachgewiesen wird.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Dobler GmbH & Co. KG zum Neubau eines Bürogebäudes mit separater Lager-/Produktionshalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1208 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 13, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB einschließlich der für das Bauvorhaben benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ bezüglich der

- Überschreitung der westlichen Baugrenze durch das Bürogebäude
- Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze,
- Errichtung einer Containerstellfläche mit einer Länge von 22,04 m und einer Tiefe von 5,60 m außerhalb der Baugrenze im westlichen Grundstücksbereich.

Der Bauantrag ist bezüglich des Freiflächengestaltungsplans dahingehend anzupassen, dass die private Grünfläche im Norden des Baugrundstücks sowie der Anteil der unversiegelten Grundstücksfläche von mindestens 20 % des Baugrundstücks nachgewiesen wird.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Nach Abänderung des Freiflächengestaltungsplans kann der Bauantrag an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.