



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTENTWICKLUNG-, BAU- UND VERKEHRSANGELEGENHEITEN

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.12.2018
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 19:37 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina
Bauer, Johannes, Dr.
Keller, Thomas
Lenk, Hardi
Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Kühberger, Michael

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann
Holzmann, Peter
Klement, Justus
Maier, Rodja
Schug, Astrid

anwesend bis 19:37 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Anderl, André

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 13.11.2018 | 3/237/2018 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 2.1 | Mitteilung über ein von der Genehmigung freigestelltes Bauvorhaben, Ecke Sigmundstraße/Gustavstraße | 3/248/2018 |
| 3 | Bebauungsplan "Froschholz": Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1000, Fischhaberstraße | 3/239/2018 |
| 4 | 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wölfl" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nr. 1162/9, Saalangerstraße 9/11: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung | 3/231/2018 |
| 5 | Unterholzstraße 25, Fl. Nr. 2055/29: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport | 3/232/2018 |
| 6 | Breunetsrieder Weg 3, Fl. Nr. 1002/53: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage | 3/233/2018 |
| 7 | Seeshaupter Straße 2, Fl. Nr. 1002/158 und 1002/9 TF: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage | 3/235/2018 |
| 8 | Seeshaupter Straße 40, Fl. Nr. 1128/13: Tekturantrag zum Neubau einer Schallschutzwand | 3/234/2018 |
| 9 | Straße des 28. April 1945 Hausnr. 1, Fl. Nr. 845/441: Bauantrag zur Errichtung von 3 beklebten und beleuchteten Großflächentafeln | 3/246/2018 |
| 10 | Straße des 28. April 1945 Hausnr. 1, Fl. Nr. 845/441: Bauantrag zur Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächentafel | 3/247/2018 |
| 11 | Aufstockung der städtischen Wohngebäude Sigmundstraße 7, 7a und 9: Vorstellung des Vorentwurfes | 3/230/2018 |
| 12 | Karlstraße 28, Fl. Nr. 879/2: Bauantrag zur Nutzungsänderung in ein Wettbüro, Ladeneinheit L7 | 3/240/2018 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 13.11.2018

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 13.11.2018 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Mitteilung über ein von der Genehmigung freigestelltes Bauvorhaben, Ecke Sigmundstraße/Gustavstraße

1. Vortrag:

Das Stadtbauamt informiert über einen im Genehmigungsverfahren behandelten Bauantrag.

Das beantragte Bauvorhaben liegt in der Innenstadt von Penzberg an der Ecke Sigmundstraße/Gustavstraße und soll aufgrund seiner stadträumlich wirksamen Veränderung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten öffentlich vorgestellt werden.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“ wurde für die Eckbebauung des Grundstückes ein Wohngebäude konzipiert, das der Stadtbaumeister im Rahmen der Sitzung erläutert. Zur Vorbereitung erhalten die Gremiumsmitglieder im Anhang zu dieser Vorlage zeichnerische Unterlagen, des bereits von der Genehmigung freigestellten und an das Landratsamt weitergeleiteten Bauantrages.

Zur Kenntnis genommen

3 Bebauungsplan "Froschholz": Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1000, Fischhaberstraße

1. Vortrag:

Diese Sitzungsvorlage konnte krankheitsbedingt nicht vorbereitet werden.

Zur Kenntnis genommen

4 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wölfl" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nr. 1162/9, Saalangerstraße 9/11: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung

1. Vortrag:

Diese Sitzungsvorlage konnte krankheitsbedingt nicht vorbereitet werden.

Zur Kenntnis genommen

5 Unterholzstraße 25, Fl. Nr. 2055/29: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurnummer 2055/29 der Gemarkung Penzberg, Unterholzstraße 25.

Das Grundstück Flurnummer 2055/29 der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet.

Gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Voraussetzungen des § 34 Absatz 1 BauGB werden durch das Bauvorhaben erfüllt. Das beantragte Einfamilienhaus fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, die Erschließung ist gesichert.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurnummer 2055/29 der Gemarkung Penzberg, Unterholzstraße 25, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 bis 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Flurnummer 1002/53 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 3.

Dem Antrag auf Vorbescheid liegen folgende Fragestellungen zu Grunde:

Nr. 1

Ist die Errichtung des Wohnhauses zulässig und wird ihm zugestimmt?

Nr. 2

Ist die geplante Lage des Gebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 3

Ist die geplante Grundrissgröße, Orientierung und Firstrichtung des Gebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 4

Ist die geplante Höhenlage des Gebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 5

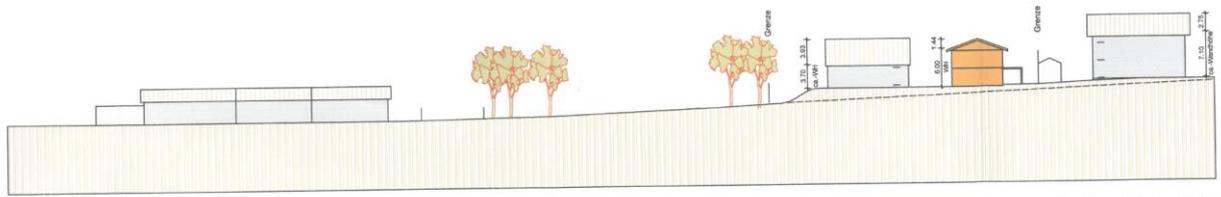
Ist die geplante Geschossigkeit des Gebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 6

Ist die geplante Erschließung des Gebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt folgende Planung zugrunde:





Geländeschnitt / Ansicht von Süden M 1 : 500

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurnummer 1002/53 der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 1002/53 der Gemarkung Penzberg als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz „Kindergarten, Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Wohngebäude fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.
Die Fragen Nrn. 1 bis 5 können insoweit positiv beurteilt werden.

Die Erschließung erfolgt über den Breunetsrieder Weg. Der Breunetsrieder Weg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Der Breunetsrieder Weg weist teilweise eine Straßenbreite von lediglich 3 m auf und ist nur einseitig befahrbar. Ob der Breunetsrieder Weg mit der vorhandenen geringen Straßenbreite für eine gesicherte Erschließung ausreichend ist, beurteilt sich u.a. anhand der vorhandenen und beantragten Nutzung. Für die derzeit vorhandene lockere Einfamilienhausbebauung wird die vorhandene Erschließung als ausreichend erachtet. Unter der Annahme, dass das geplante Wohngebäude als Baulücke ebenfalls ein Einfamilienhaus darstellt und somit zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt, kann die Erschließung ebenfalls als ausreichend erachtet werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flurnummer 1002/53 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 3, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 1002/158 und 1002/9 TF der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 2.

Dem Antrag auf Vorbescheid liegen folgende Fragestellungen zur Grunde:

Nr. 1a

Ist die Errichtung der Wohnbebauung in der geplanten Grundrissgröße und Höhenentwicklung auf der Nordseite (Satteldachgebäude) zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 1b

Ist die Errichtung der Wohnbebauung in der geplanten Grundrissgröße und Höhenentwicklung auf der Ostseite (Satteldachgebäude) zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 1c

Ist die Errichtung der Wohnbebauung in der geplanten Grundrissgröße und Höhenentwicklung auf der Südseite (Pultdachgebäude) zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr.1d

Ist die geplante Tiefgarage zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 2

Ist die geplante Höhenlage der Gebäude zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 3a

Ist die geplante GRZ 0,43 für die Wohngebäude zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 3b

Ist die geplante GFZ 0,86 für die Wohngebäude zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 3c

Ist die geplante GRZ 0,80 für die Hauptanlagen und Anlagen nach §19.4 BauNVO zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 4

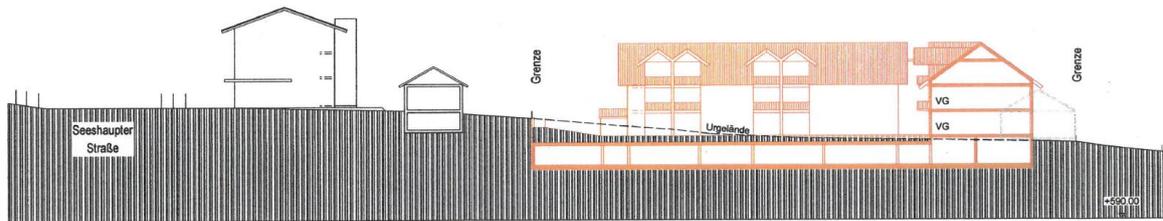
Ist die geplante Erschließung der Gebäude zulässig und wird ihr zugestimmt?

Nr. 5

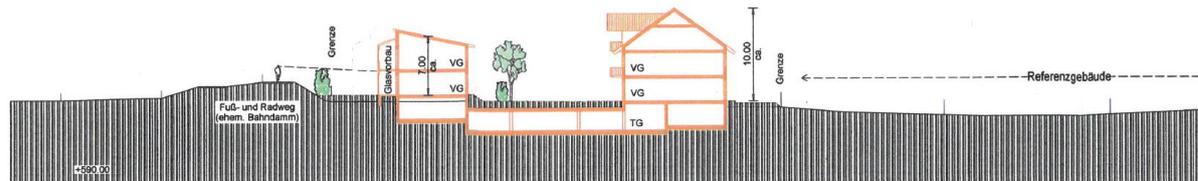
Ist die geplante technische Erschließung der Gebäude zulässig und wird ihr zugestimmt?

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt folgende Planung zugrunde:





Schnitt 1 - 1 West - Ost



Schnitt 2 - 2 Süd - Nord

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurnummern 1002/158 und 1002/9 TF der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB werden durch das Bauvorhaben erfüllt. Das beantragte Mehrfamilienhaus fügt sich in die Umgebungsbebauung, die in diesem Bereich mit großflächigen Gebäuden geprägt ist, ein; die Erschließung ist gesichert.

Bezüglich der Fragestellungen zu den Nummern 3 wird bemerkt, dass die Baunutzungsverordnung bezüglich der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für überplante Gebiete zu beachten ist, bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB jedoch nicht direkt anzuwenden ist.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummern 1002/158 und 1002/9 TF der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 2, das gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummern 1002/158 und 1002/9 TF der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 2, das gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

Dem Antragsteller ist der Hinweis mit auf den Weg zu geben, dass aus Sicht des Gremiums das Vorsehen einer baulichen Verbindung der Tiefgarage zu den nördlichen Grundstücken wünschenswert ist.

Somit können die Erschließung optimiert und die Nachverdichtungspotentiale vorbereitet werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Seeshaupter Straße 40, Fl. Nr. 1128/13: Tekturantrag zum Neubau einer Schallschutzwand
----------	---

1. Vortrag:

Tekturantrag zum Neubau einer Schallschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 40.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

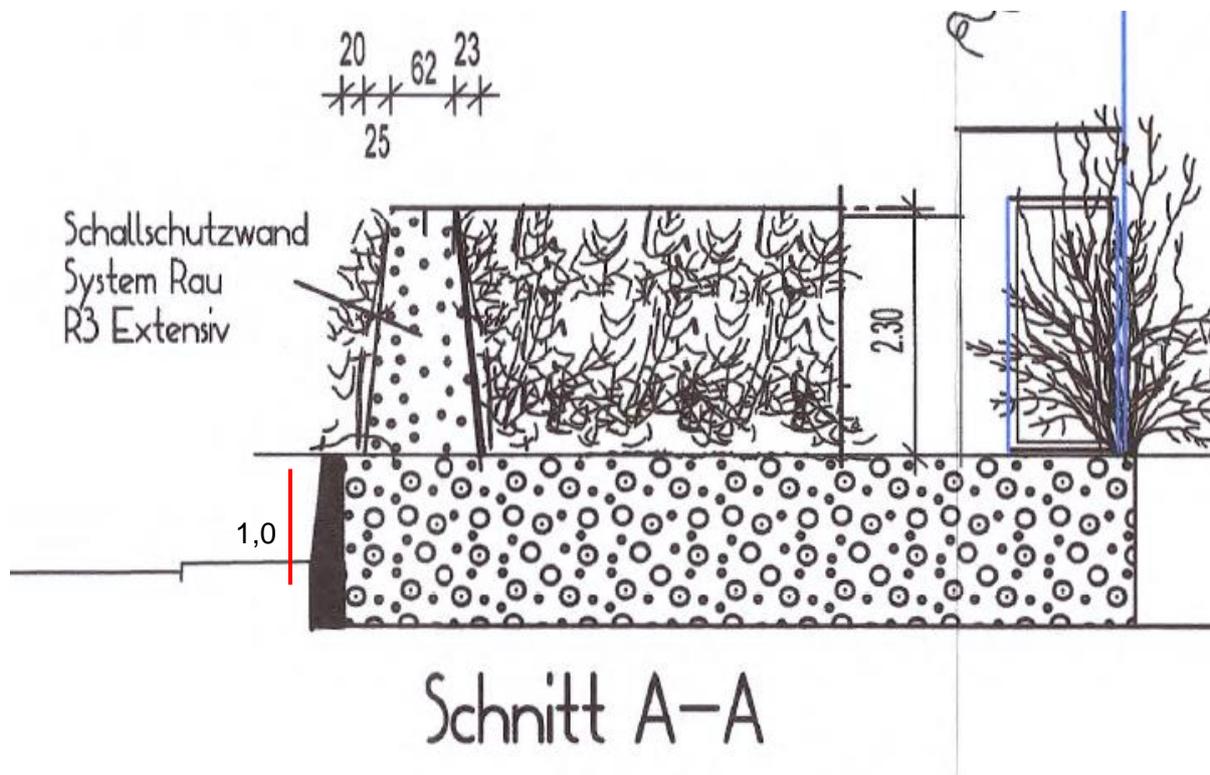
Mit Bescheid vom 30.07.2018 hat das Landratsamt Weilheim-Schongau die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand aus Beton mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg pro Quadratmeter und einem Abstand von 1,3 m zum Gehsteig erteilt, wobei der verbleibende Grünstreifen von einem Meter zwischen der Schallschutzwand und der zum Gehsteig an der zur Seeshaupter Straße hin orientierten Stützmauer entsprechend den Bauplänen zu begrünen ist. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 17.04.2018 hierzu das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg mit dem Hinweis erteilt, dass durch eine Bepflanzung zum Straßenraum die optische Wirkung der Betonwand minimiert wird.

Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Weilheim Schongau am 29.10.2018 festgestellt, dass entgegen der Baugenehmigung (Betonwand) eine „grüne Lärmschutzwand“, bestehend aus einem Stahlkorb mit Flies, der mit Erdreich befüllt wird, hergestellt wird. Die Höhe von der Oberkante des zukünftigen Rasens (Gartenbereich Süd) bzw. Grenzmauer (Gehweg) beträgt zwischen 2,30 m – 3,00 m. Der Abstand des Fußpunktes der grünen Wand beträgt bis zur Außenkante des Gehwegs zwischen 40 cm – 50 cm. In der Genehmigung beträgt der Abstand 1,30 m. Die Bauarbeiten wurden sofort mündlich eingestellt. Die Anordnung hierzu wurde am 12.11.2018 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erlassen.

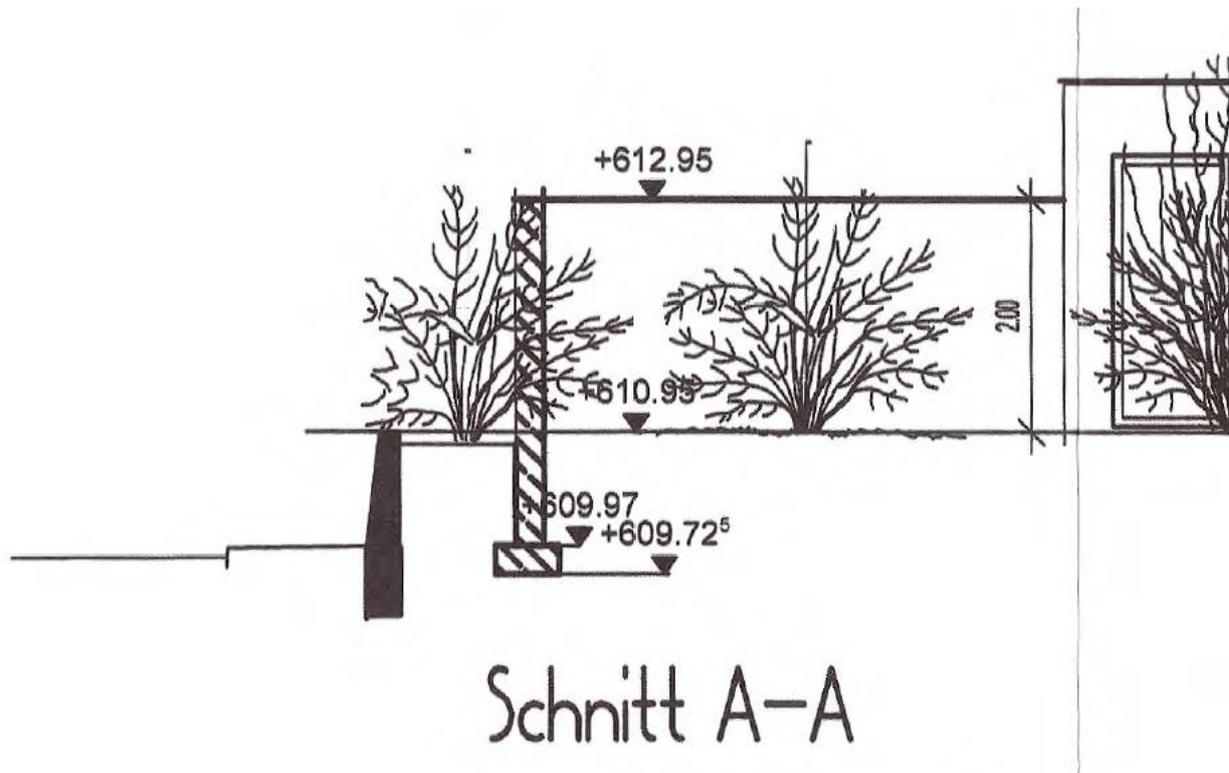
Am 05.11.2018 ist der Tekturantrag zum Neubau einer Schallschutzwand bei der Stadt Penzberg eingegangen. Dieser Tekturantrag sieht der Richtung einer 2,30 m hohen Schallschutzwand als Stahlkonstruktion mit Kies/Sand gefüllt, grüne Gewebefolie, Begrünung

mit verschiedenen Kletterpflanzen, System Rau R3 Extensiv vor. Der Abstand dieser Lärmschutzwand zur an den Gehsteig orientierten Stützmauer beträgt ca. 20 cm. Vom Gehsteig aus betrachtet beträgt die Gesamthöhe Schallschutzwand plus Stützmauer ca. 3,30 m.

Aufgrund der Lageänderung der Schallschutzwand mit Heranrücken an die Stützmauer entsteht zum öffentlichen Verkehrsraum (Gehsteig an der Seeshaupter Straße) im direkten Anschluss eine über 3 m hohe Wandkonstruktion. Diese Wandkonstruktion ist aus dem Schnitt A-A sowie der Nordwestansicht deutlich erkennbar.



Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 17.04.2018 bei der Zustimmung zur Erteilung der Befreiung als wesentliches Entscheidungskriterium das Abrücken dieser Schallschutzwand um einen Meter von der Stützmauer sowie die ausreichende Bepflanzung dieser Freifläche zwischen Wand- und Straßenraum mit einer dichten, abwechslungsreichen Hecke mit teilweise laubabwerfenden und teilweise immergrünen Gehölzen sowie Blütingehölzen gefordert, damit die optische Wirkung der Betonwand abgemindert wird. Dieser Forderung wurde der Bauantrag in der genehmigten Fassung vom 30.07.2018 gerecht. Dies ist im Schnitt A-A sowie in der Nordwestansicht des genehmigten Bauplans ersichtlich.

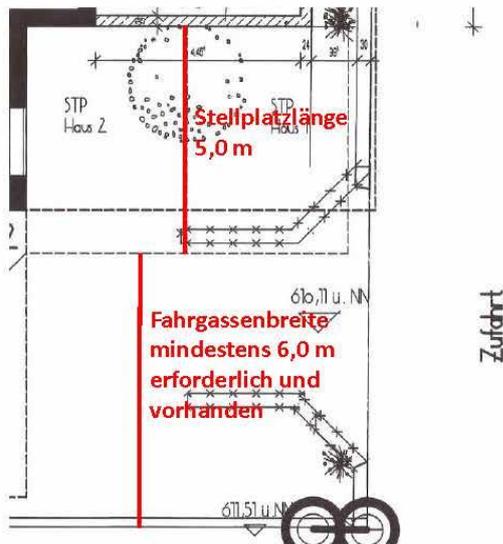


Eingeschränkte Nutzbarkeit der Stellplätze für Haus 1 und Haus 2 durch die Verlegung der Standorte für Mülltonnenanlagen:

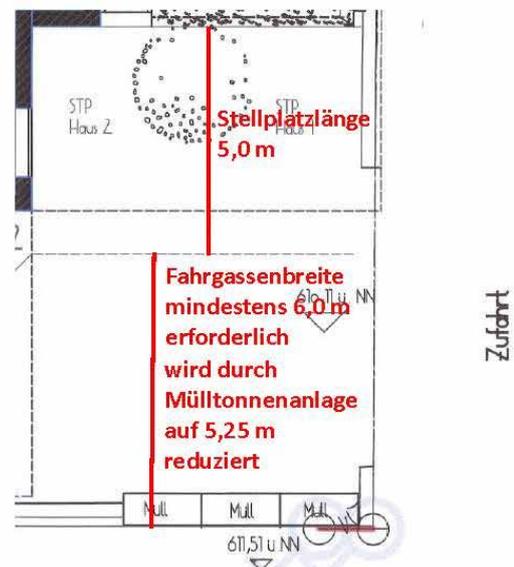
In der Baugenehmigung vom 30.07.2018 zur Errichtung einer Schallschutzwand ist unter der Ziffer 2 beauftragt, dass auf die Seeshaupter Straße (St 2063) nur vorwärts ausgefahren werden darf und gegebenenfalls auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen ist. Außerdem ist im Baugenehmigungsbescheid zur Errichtung des Doppelhauses mit Garage vom 18.12.2017 unter Ziffer 3 beauftragt, dass die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze mit der nach § 4 Absatz 1 der Garagenordnung erforderlichen Größe herzustellen sind. Gemäß § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) muss ein Stellplatz mindestens 5 m lang sein und die Fahrgasse bei einer Einstellbreite von 2,50 m mindestens 6 m lang sein. Die bisherige Planung hält diese Mindestanforderungen von Stellplatzlänge (5 m) und Fahrgassenbreite (6 m) knapp ein. Durch die im Tekturplan dargestellte Lageänderung der Mülltonnenanlage an die nordwestliche Grundstücksgrenze würde die Fahrgasse um ca. 75 cm auf nur mehr ca. 5,25 m reduziert werden. Dies würde zu einer Einschränkung der Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück führen und der Auflage, dass auf die Seeshaupter Straße nur vorwärts ausgefahren werden darf, widersprechen.

Gegenüberstellung bisherige Grundstückszufahrt mit neuer Zufahrt

genehmigte Zufahrt mit Darstellung der Stellplätze für Haus 1 und Haus 2 sowie der Fahrgassenbreite



beantragte Zufahrt mit Darstellung der Stellplätze für Haus 1 und Haus 2 sowie der Fahrgassenbreite



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Tekturantrag zum Neubau einer Schallschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 40, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da die beantragte Schallschutzwand den Regelungen und Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg widerspricht und durch die Verlagerung der Mülltonnenanlagen die für die Stellplätze zum Haus 1 und zum Haus 2 nach § 4 Absatz 2 der Garagenstellplatzverordnung erforderliche Fahrgassenbreite nicht eingehalten wird.

Die Erteilung einer Befreiung von den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg (Abschnitt B § 3 Abs. 1) kommt unter Berücksichtigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht in Betracht, da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der künftigen Hausbewohner durch die bereits genehmigte Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m bei einem Abstand von 1,3 m zum Gehsteig gewährleistet wird und insbesondere die Lageänderung mit Heranrücken der Schallschutzwand an den öffentlichen Gehweg zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung dieser Verkehrsfläche führen würde, da hierdurch eine über 3 m hohe Mauer entstehen würde, die sich auch negativ auf den Sichtbereich der Grundstückszufahrt auswirken würde.

Der Erteilung einer Befreiung bezüglich der Reduzierung der Fahrgassenbreite von 6,0 m durch Belegung dieser Fahrgasse mit einer Mülltonnenanlage wird nicht zugestimmt, da diese Reduzierung der Fahrgassenbreite zu einer Beeinträchtigung der Wendemöglichkeit bei Benutzung der Stellplätze für Haus 1 und Haus 2 auf dem Grundstück führen würde und ein rückwärtiges Ausfahren auf die Seeshaupter Straße (St 2063) aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Staatsstraße unbedingt zu vermeiden ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

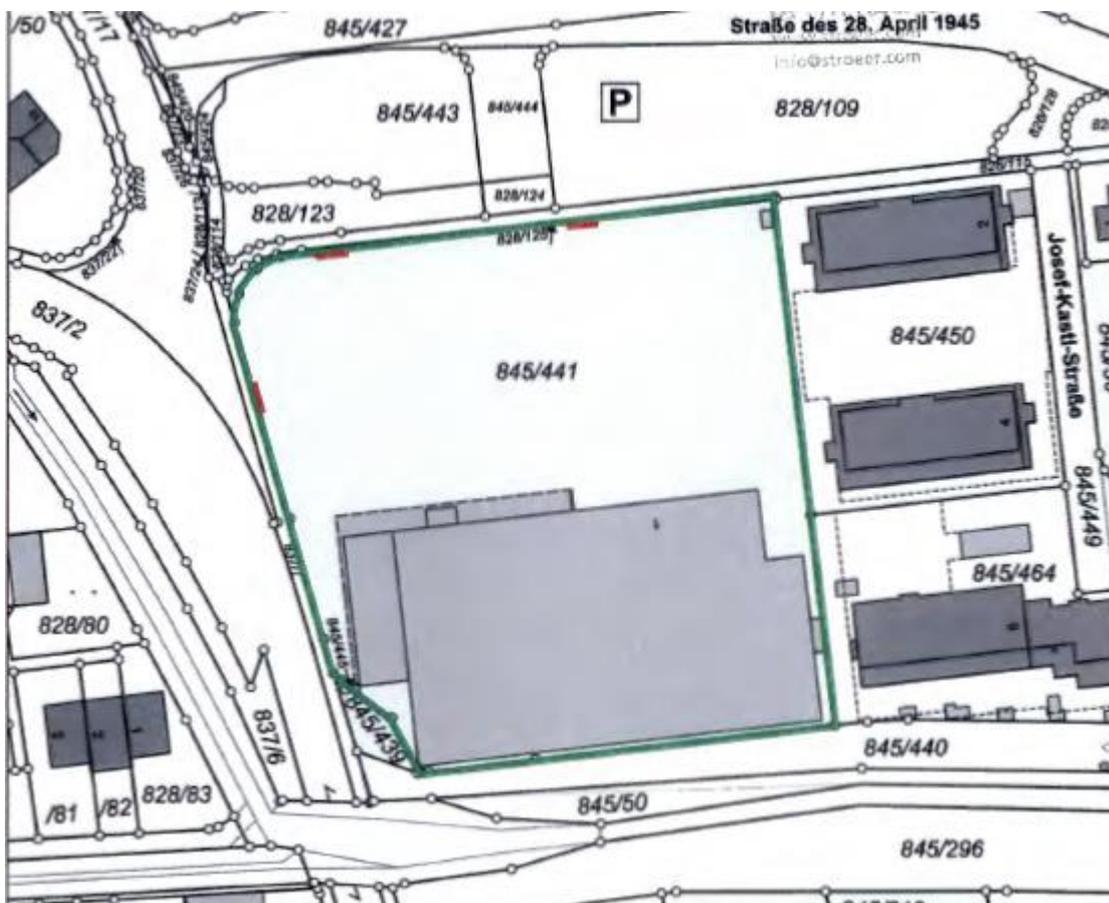
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung von drei beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/441 der Gemarkung Penzberg, Straße des 28. April 1945 Hausnr. 1.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg. Gegenstand des Antrags ist die Errichtung von drei beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf der Parkplatzfläche des bestehenden großflächigen Einzelhandelsfachmarktes REWE.

Die Standorte sind in nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet.



Der Bauantrag ist am 19.11.2018 bei der Stadt Penzberg eingegangen. Die Bauantragsunterlagen wurden unvollständig eingereicht. So fehlen insbesondere die Baubeschreibung (3-fach) mit Angaben über Größe, Farbgebung, Beleuchtung der Anlage sowie die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (3-fach), auf denen insbesondere die Darstellung der Anlage in einem Ansichtsplan sowie die Unterschriften des Bauherrn sowie des Planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers darzustellen sind. Aufgrund der fehlenden Planunterlagen kann dem Bauantrag die Größe der beleuchteten Großflächenwerbetafeln nicht entnommen werden.

Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg ist am 25.01.2013 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan setzt das Baugebiet als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung fest. Gemäß Ziffer 1.2 der Festsetzungen

durch Text ist das Sondergebiet auf folgende Nutzungen beschränkt: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Bäckerei-Café, gesamt maximal 1.850 m² Nettoverkaufsfläche.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg. Die beantragten beleuchteten Großflächenwerbetafeln sind nicht Bestandteil des Lebensmittelvollsortimenters, sondern stellen ein eigenes Gewerbe dar. Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg lässt jedoch als Art der baulichen Nutzung nur großflächigen Einzelhandel in Form eines Lebensmittelvollsortimenters gemäß § 11 der Baunutzungsordnung zu. Gewerbebetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ nicht zulässig.

Zudem sind im Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ ermöglicht durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sowie einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung Einzelhandelsgebäudes. Der Einzelhandelsmarkt wurde entsprechend dieser überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Schallschutzwand sowie der privaten Erschließungs- und Parkplatzfläche keine baulichen Anlagen zulässig. Das eingereichte Vorhaben entspricht diesbezüglich nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg, da das Vorhaben auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche beantragt wird.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

4 Baugrenzen

- 4.1  Baulinie 4.2  Baugrenze

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (EauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Das Sondergebiet wird auf folgende Nutzungen beschränkt:
1 Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Bäckerei-Café, gesamt max. 1.850 m² Nettoverkaufsfläche.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Bauantrag zur Errichtung von drei beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/441 der Gemarkung Penzberg, Straße des 28. April 1945 Hausnummer 1, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da das Vorhaben als Gewerbebetrieb sowohl der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für einen Lebensmittelvollsortimenter) als auch der durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichneten und festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche widerspricht. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

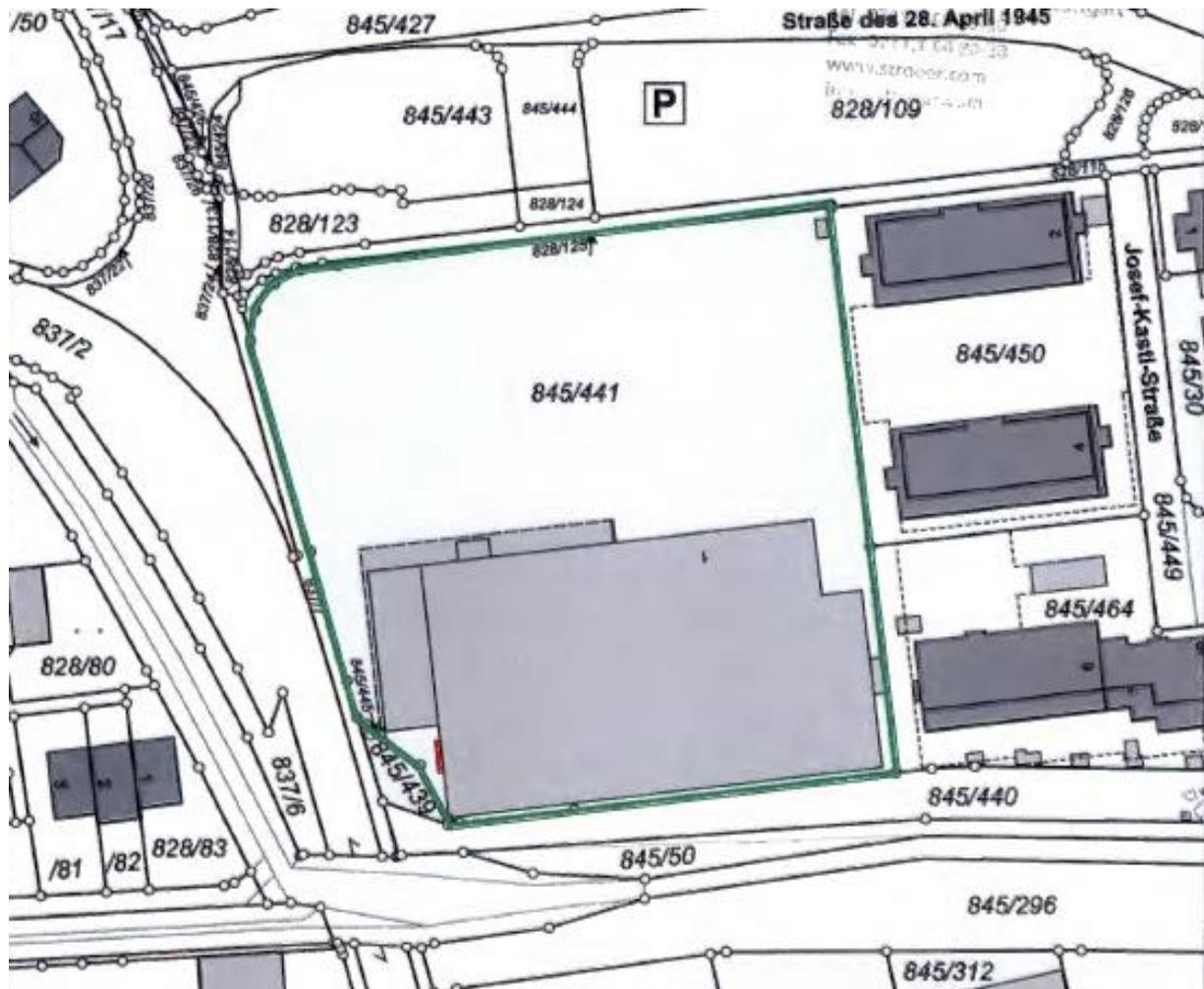
10	Straße des 28. April 1945 Hausnr. 1, Fl. Nr. 845/441: Bauantrag zur Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächentafel
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafel auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/441 der Gemarkung Penzberg, Straße des 28. April 1945 Hausnummer 1.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg. Gegenstand des Antrags ist die Errichtung einer beleuchteten Großflächenwerbetafel vor der Westfassade des bestehenden großflächigen Einzelhandelsfachmarktes REWE.

Der Standort sind in nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet.



Der Bauantrag ist am 19.11.2018 bei der Stadt Penzberg eingegangen. Die Bauantragsunterlagen wurden unvollständig eingereicht. So fehlen insbesondere die Baubeschreibung (3-fach) mit Angaben über Größe, Farbgebung, Beleuchtung der Anlage sowie die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (3-fach), auf denen insbesondere die Darstellung der Anlage in einem Ansichtsplan sowie die Unterschriften des Bauherrn sowie des Planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers darzustellen sind. Aufgrund der fehlenden Planunterlagen kann dem Bauantrag die Größe der beleuchteten Großflächenwerbetafel nicht entnommen werden.

Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg ist am 25.01.2013 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan setzt das Baugebiet als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung fest. Gemäß Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text ist das Sondergebiet auf folgende Nutzungen beschränkt: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Bäckerei-Café, gesamt maximal 1.850 m² Nettoverkaufsfläche.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg. Die beantragte beleuchtete Großflächenwerbetafel ist nicht Bestandteil des Lebensmittelvollsortimenters, sondern stellt ein eigenes Gewerbe dar. Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg lässt jedoch als Art der baulichen Nutzung nur großflächigen Einzelhandel in Form eines Lebensmittelvollsortimenters gemäß § 11 der Baunutzungsordnung zu. Gewerbebetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ nicht zulässig.

Zudem sind im Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ setzt an der Süd-Ost-Ecke des Einzelhandelsgebäudes der Stadt Penzberg die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Der Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“ setzt an der Süd-Ost-Ecke des Einzelhandelsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/441 eine Baulinie fest. Der Einzelhandelsmarkt wurde entsprechend dieser Baulinie errichtet. Außerhalb der Baulinie sind keine baulichen Anlagen zulässig. Das eingereichte Vorhaben entspricht diesbezüglich auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ der Stadt Penzberg, da das Vorhaben auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche beantragt wird.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Bichler Straße Nord“



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

4 Baugrenzen

- 4.1  Baulinie 4.2  Baugrenze

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (SO) gemäß § 11 BauNutzungsverordnung (EauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Das Sondergebiet wird auf folgende Nutzungen beschränkt:
1 Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Bäckerei-Café, gesamt max. 1.850 m² Nettoverkaufsfläche.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Bauantrag zur Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafel auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/441 der Gemarkung Penzberg, Straße des 28. April 1945 Hausnummer 1, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da das Vorhaben als Gewerbebetrieb sowohl der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für einen Lebensmittelvollsortimenter) als auch der durch Baulinie gekennzeichneten und festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche widerspricht. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11 Aufstockung der städtischen Wohngebäude Sigmundstraße 7, 7a und 9: Vorstellung des Vorentwurfes

1. Vortrag:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.02.2018 wurden die Leistungsphasen 1 und 2 HOAI an das Architekturbüro Thomas Grubert, Penzberg vergeben. Zu ermitteln war die Aufstockung der Gebäude Sigmundstraße 7, 7a und 9 sowie der Einbau eines Aufzuges in jedes dieser Gebäude.

Die Ergebnisse des Vorentwurfes und der Kostenschätzung liegen nun vor und werden in der Ausschusssitzung vom beauftragten Architekten Thomas Grubert vorgestellt.

Es wurden mehrere Aufstockungsvarianten untersucht. Das Stadtbauamt und das Planungsteam empfiehlt die Gebäude wie folgt aufzustocken:

Haus Nr. 7: 1 Geschoss
Haus Nr. 7a: 2 Geschosse
Haus Nr. 9: 2 Geschosse

Jedes aufgestockte Geschoss umfasst drei Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 58 m² und 68,5 m² Wohnfläche.

Die Erneuerung des Aufzuges in der Hausnummer 7 kann aufgrund der Platzverhältnisse nicht an derselben Stelle im Treppenhauskern erfolgen wie der Bestandsaufzug. Hierzu gibt es zwei Vorschläge.

Variante 1:

Bei Ausführung von Variante 1 soll ein außenliegender Aufzug als behindertengerechter Aufzug in Anlehnung an Typ 2 hergestellt werden. Die Verkleidung des Fahrkorbschachtes soll mit Stahl-Glaselementen erfolgen. Der Fahrkorb hat die Normmaße 1100 mm x 1400 mm mit einer Zugangsbreite von 900 mm.

Aufgrund der Position des Aufzuges muss jedoch das Bestandstreppenhaus umgebaut werden. Ein Treppenlauf muss rückgebaut und durch ein Podest ersetzt werden. Ein neuer Treppenlauf muss in das jetzige Treppenaug (Position Bestandsaufzug) hergestellt werden.

Variante 2:

Bei Ausführung von Variante 2 soll der Aufzug in das Gebäude, neben das Treppenhaus gesetzt werden. Bei dem innenliegenden Aufzug kann nur ein Aufzug Typ 1, also nur **eingeschränkt behindertengerecht**, ausgeführt werden, da die mögliche Schachtsituation im Bestand zu beengt ist, um einen normengerechten Aufzug einzubauen.

Der Einbau eines innenliegenden Aufzuges ist nur möglich, wenn Grundrissänderungen vorgenommen werden. Die bisherigen 4 Wohnungen pro Geschoss, 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 2 Ein-Zimmer-Wohnungen, würden zu 3 Zwei-Zimmer-Wohnungen umgebaut werden.

(Laut Aussage der Liegenschaftsabteilung sind Zwei-Zimmer-Wohnungen leichter vermietbar als Ein-Zimmer-Wohnungen und würden daher diese Variante begrüßen)

Das Treppenhaus müsste nicht umgebaut werden.

Kosten:

Die unten aufgeführten Gesamtsummen beinhalten die empfohlene Aufstockung mit der jeweiligen Grundrissvariante 1 und 2 in der Hausnummer 7.

In der Variante 2 werden in der Hausnummer 7 aufgrund der innenliegenden Position des Aufzuges 15 der insgesamt 20 Wohnungen umgebaut. Eine Elektro-Neuinstallation ist daher in diesen Wohnungen erforderlich und wurde in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Die allgemeine Sanierungsmaßnahme der einzelnen Wohnungen, wie es bei Mieterwechsel vorgenommen wird (z. B. Erneuerung des Bades, neue Fußböden, Malerarbeiten etc.), ist nicht Bestandteil der vorliegenden Kostenschätzung.

Eine neue, dringend erforderliche Heizungsanlage wurde in den Kosten berücksichtigt.

Variante 1: Bauwerkskosten: 3.600.000,- € brutto
zzgl. Nebenkosten gesamt: **4.400.000,- € brutto**

Variante 2: Bauwerkskosten: 3.700.000,- € brutto
zzgl. Nebenkosten gesamt: **4.550.000,- € brutto**

In der Anlage befindet sich eine Aufstellung der Kosten gemäß folgender Maßnahmenpakete:

1. Maßnahmen im Bestand (unabdingbar)
2. Oberste Aufstockung inkl. Dach (unabdingbar)
3. Ein Zwischengeschoss (Anzahl flexibel, sofern die Statik es zulässt)

In den Kosten ist eine neue Heizungsanlage mit einkalkuliert.

Die Honorarberechnung der Architektenleistung auf Grundlage der Kostenschätzung überschreitet den EU-Schwellenwert. Das erforderliche VgV-Verfahren wird ca. 6 Monate betragen, dies ist in der weiteren Zeitschiene zu berücksichtigen.

Derzeit wird durch die Förderstelle der Stadt Penzberg geprüft, ob Fördermöglichkeiten für dieses Projekt bestehen.

Stellplätze:

Gemäß der derzeit geltenden Stellplatzordnung ergibt sich folgender Bedarf

Variante 1: **24** neu zu schaffende Stellplätze

Variante 2: **25** neu zu schaffende Stellplätze

Der Wohnungsbestand wird nicht baulich geändert – hier gilt der Bestandsschutz im Stellplatznachweis. Die Wohnungen wurden in ihrer Entstehungszeit als Seniorenwohnungen angesehen. Es sind 8 Stellplätze für die Gebäude Nr. 7, 7a und 9 nachgewiesen.

Stellplatzlösung:

Auf dem Grundstück lassen sich keine neuen Stellplatzflächen nachweisen oder erstellen.

Die Stadt Penzberg kann zur Realisierung dieses Projekts lediglich:

- Von der Nachweispflicht der Stellplatzsatzung in Form einer Ablöse befreien. Dies geschieht bisher für andere Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet nicht.
- Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf null für Wohnungen im städtischem Eigentum und mit städtischem Belegungsrecht im zentralen Versorgungsbereich durch eine Änderung der Stellplatzsatzung ermöglichen.

Jede dieser Entscheidungen hätte Signalwirkung.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg folgende Aufstockung der Gebäude:

Haus Nr. 7: 1 Geschoss
Haus Nr. 7a: 2 Geschosse
Haus Nr. 9: 2 Geschosse

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Variante 1 oder Variante 2

b)

Zur Lösung des Stellplatznachweises für die neu zu realisierenden Wohnungen wird dem Stadtrat empfohlen, die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg dahingehend zu ändern, dass die Kombination aus städtischem Eigentum und städtischem Belegungsrecht die Reduzierung des Stellplatznachweises für Wohnungen im zentralen Versorgungsbereich auf null ermöglicht.

3. Sitzungsverlauf:

Die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten befürworten die Variante 1 zur Aufstockung der Gebäude.

Herr Stadtrat Lenk (SPD) regt zur Lösung der Stellplatzproblematik an, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg dahingehend angepasst werden soll, dass für sozial geförderte Wohnungen, für die die Stadt Penzberg das Belegungsrecht vergibt, 0,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

In der darauffolgenden Diskussion wird erläutert, dass der anvisierte Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je sozial geförderter Wohnung mit Vergabe des Belegungsrechts für die Stadt Penzberg an den zentralen Versorgungsbereich gekoppelt werden soll.

Da sich das Bauvorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet, würde sich nach dieser Regelung für die 15 zusätzlichen sozialgeforderten Wohneinheiten mit Vergaberecht der Belegung durch die Stadt Penzberg ein Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen ergeben. Der mit der Planung beauftragte Architekt soll beauftragt werden, zu überprüfen, ob diese Stellplätze ganz oder teilweise auf dem Baugrundstück errichtet werden können.

Herr Stadtrat Reitmeier moniert die hohen Baukosten je m² zusätzlicher Wohnfläche. In der darauffolgenden Diskussion wird erläutert, dass die Höhe der Baukosten nicht nur die zusätzlichen Wohnflächen beinhaltet, sondern auch die aus Dichtigkeitsgründen erforderliche Sanierung der bestehenden Flachdächer und die Aufwertung der bestehenden Wohnungen durch die Nachrüstung der Barrierefreiheit beinhaltet.

Der mit der Planung beauftragte Architekt soll beauftragt werden, zu ermitteln, welcher Kostenanteil für die notwendigen Reparaturmaßnahmen der bestehenden Wohnhäuser erforderlich ist und welcher Kostenanteil für die zusätzlichen Wohnungen anfällt.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg folgende Aufstockung der Gebäude entsprechend der im Vortrag dargestellten Variante 1:

Haus Nr. 7: 1 Geschoss
Haus Nr. 7a: 2 Geschosse
Haus Nr. 9: 2 Geschosse

Zur Lösung des Stellplatznachweises für die neu zu realisierenden Wohnungen wird dem Stadtrat empfohlen, die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg dahingehend zu ändern, dass für sozial geförderte Wohnungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, für die die Stadt Penzberg das Belegungsrecht vergibt, 0,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Der mit der Planung beauftragte Architekt wird beauftragt, zu überprüfen, ob diese Stellplätze ganz oder teilweise auf dem Baugrundstück errichtet werden können.

Außerdem wird der mit der Planung beauftragte Architekt beauftragt, zu ermitteln, welcher Kostenanteil für die notwendigen Reparaturmaßnahmen der bestehenden Wohnhäuser erforderlich ist und welcher Kostenanteil für die zusätzlichen Wohnungen anfällt.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2
Gegenstimmen: StRe Reitmeier, Kühberger

5. erneuter Sitzungsverlauf und Beschluss:

Am Ende der öffentlichen Sitzung informiert Herr Blank (Stadtkämmerer) die Ausschussmitglieder bezüglich der Fördermöglichkeiten für städtische Sozialwohnungen und benennt eine zu erwartende Förderquote von 30 %.

Herr Stadtrat Kühberger gibt daraufhin bekannt, dass für ihn die wesentliche Entscheidungsgrundlage für seine beschlussmäßig gefasste Gegenstimme der hohe Kostenanteil je m² Wohnfläche war und er bei Kenntnis der zu erwartenden Förderquote anders abgestimmt hätte.

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner, stellt im Anschluss die Frage, ob ein Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten Bedenken gegen eine erneute Abstimmung hat.

Da kein Ausschussmitglied Bedenken gegen eine erneute Abstimmung vorbringt, wird der Beschluss erneut gefasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche (Ladeneinheit L7) in ein Wettbüro mit Liveübertragung im Gebäude Karlstraße 28 (City-Center), Flurnummer 879/2.

Das Gebäude Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ mit Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Volksbankquartiers.

Ein Wettbüro stellt lt. Rechtsprechung eine Vergnügungsstätte dar.

Gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten zulässig, sofern deren Nutzung nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen sind.

Gemäß Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text der 8. förmlichen Bebauungsplanänderung ist die Nutzung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der Änderung nicht zulässig.

Begründet wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet der 8. förmlichen Bebauungsplanänderung folgendermaßen:

Um die im Änderungsgebiet und den angrenzenden Gebieten langfristig verfolgte städtebauliche Zielsetzung für die Art der Nutzung auf den Grundstücken - Einzelhandel in den EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw. – nicht zu stören, soll die Nutzung „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen werden.

Die Erdgeschosszonen im Gebiet und in angrenzenden Gebieten weisen einen vielfältigen Branchenmix auf, der durch Gastronomie ergänzt wird. Dieses Verhältnis soll auf jeden Fall erhalten bleiben, bzw. sich so weiterentwickeln, um das Fortbestehen einer attraktiven Innenstadt zu sichern. Die Verdrängung von Läden und Gastronomie durch Vergnügungsbetriebe würde zu einer Abwertung dieses Gebietes führen.

Vergnügungsbetriebe mit aufdringlicher bis aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und stören den Einkaufs- und Flaniercharakter. Ein zu befürchtender Effekt zur Senkung der Qualität des Warenangebots im Planungsgebiet und in angrenzenden Gebieten muss verhindert werden.

Das Planungsgebiet liegt an einer Schulwegverbindung, die von einem erheblichen Teil von Schülern frequentiert wird. Vergnügungsstätten stellen ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential für Jugendliche dar. Aus Gründen des Jugendschutzes ist daher die Zulassung von Vergnügungsstätten im Bereich von Schulwegen zu vermeiden.

Zu den schutzbedürftigen Anlagen zählen die Kirche und die Schulen (Realschule, Gymnasium). Die Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten soll verhindert werden.

Wohnungen befinden sich im Planungsgebiet und den angrenzenden Gebieten, vor allem im Obergeschoss. Ihre weitgehende Erhaltung soll auch durch die Störungsfreiheit von Vergnügungsstätten gesichert werden.

Das beantragte Wettbüro beinhaltet eine Nutzfläche von 59,37 m².

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für das Wettbüro mit Liveübertragung 3 Stellplätze erforderlich. Diese drei Stellplätze können in der TG-Garage für die Ladeneinheit L7 nachgewiesen werden.

Da die Nutzung von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ ausgeschlossen ist, ist für das beantragte Wettbüro mit Liveübertragung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag auf Befreiung bei:

In der Ladeneinheit L7 im Erdgeschoss soll für das vorhandene Wettbüro für Sportwetten neben dem üblichen Verkauf von Wettscheinen auch das Angebot von Sportwetten mit Liveübertragung (z. B. www.tipico.de) zulässig sein.
Es werden keine Geldspielautomaten aufgestellt.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung folgendermaßen:

Die in der Ladeneinheit L7 betriebene Wettscheinannahme für Sportwetten soll aus Gründen der Sicherung des Standorts um die Möglichkeit des „Wettens in Verbindung mit Liveübertragungen“ erweitert werden.

Sollte die in der Ladeneinheit L7 betriebene Wettscheinannahme für Sportwetten seinen Kunden nicht auch das Wetten in Verbindung mit Liveübertragungen anbieten können, ist zu befürchten, dass die Kunden zu einem Wettanbieter, der die Liveübertragung anbietet, abwandern und die Wettscheinannahme dann nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Sollte sich die Wettscheinannahme mit dem geplanten Betrieb der Liveübertragung als Vergnügungsstätte in Sinne der BauNVO gewertet werden, wäre die Nutzungsänderung nur im Rahmen einer Befreiung möglich.

Hiermit wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Pkt. B1.1 in der 8. förmlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg beantragt.

Die Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im BPlan (s. Begründung 8. förmliche Änderung) war, dass für die Gebäude im Quartier Philippstraße, Sigmundstraße, Bahnhofstraße und Karlstraße die Nutzungen „Einzelhandel in den EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw.“ durch die Nutzung „Vergnügungsstätten“ nicht gestört werden sollten.

Bei der nur etwa 60 m² großen Einrichtung an dem eher wenig frequentierten innenliegenden Erschließungsgang ist bei der geplanten Nutzung eine Störung der o. a. Einrichtungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Ein möglicher Grund für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ist auch deren Nähe zu Schulwegen:

Im Rahmen der Befreiung ist daher von den Genehmigungsbehörden bitte zu prüfen, ob hier aufgrund der zurückliegenden Entwicklung der Mikroelektronik, der Software und der Möglichkeiten der Datenübertragung über Online-Netze die Gefahr der negativen Beeinflussung der Schüler durch Vergnügungsstätten noch besteht: Heute können die Spiele als Apps auf die privaten Smartphones der Schüler heruntergeladen werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung der Ladenfläche L7 im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, der Gemarkung Penzberg, in ein Wettbüro mit Liveübertragung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

„Altstadtsanierung“ bezüglich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, unter der auflösenden Bedingung, dass die Aufstellung von Geldspielgeräten im Sinne des § 33 c GewO im Wettbüro als nicht zulässig von der Baugenehmigungsbehörde beauftragt wird.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird mehrheitlich abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 5

Gegenstimmen: StRe Bartusch, Lenk, Dr. Bauer, Reitmeier, Kühberger

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung