



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.07.2020
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	21:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan Anwesend ab 18:15 Uhr

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian
Jabs, Armin Anwesend ab 17:00 Uhr
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Eberl, Jack

Schriftführer

Fuchs, Günter Anwesend ab 18:15 Uhr

Verwaltung

Holzmann, Peter
Klement, Justus
Schug, Astrid
Schwarzbeck, Karl Anwesend von 18:15 Uhr bis 21:05 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Anderl, André

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|--|------------|
| 1 | Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/168/2020 |
| 2 | Genehmigung des Protokolls vom 23.06.2020 | 3/176/2020 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 4 | Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Beratung zum Wegekonzept | 3/172/2020 |
| 5 | 1. Änderung des Bebauungsplanes "Birkenstraße West": Realisierung der Einheimischenmodelle | 3/180/2020 |
| 6 | 72. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung": Vorberatung zu städtebaulichen Aspekten des Denkmalschutzes | 3/181/2020 |
| 7 | 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplanes: Erweiterung des Geltungsbereiches zur Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nrn. 1143/49 und 1143/50 | 3/183/2020 |
| 8 | Unterfeldstraße 11, Fl. Nr. 753/18: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage | 3/165/2020 |
| 9 | An der Freiheit 5, Fl. Nr. 828/12: Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um einen Anbau in Holzrahmenbauweise | 3/166/2020 |
| 10 | Zugspitzstraße 15, Fl. Nr. 1005/24: Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Einbau von 3 Wohneinheiten mit Garagen | 3/167/2020 |
| 11 | Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb und Errichtung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen | 3/170/2020 |
| 12 | Hochfeldstraße 49, Fl. Nr. 798/124: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz | 3/171/2020 |
| 13 | Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle | 3/169/2020 |
| 14 | Winterstraße 20 a: Energetische Sanierung | 2/041/2020 |
| 15 | Reihenhäuser an der Nonnenwaldstraße 10 bis 10 f: Errichtung einer Lärmschutzwand | 3/178/2020 |
| 16 | Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg: Beratung über die Aktualisierung | 3/039/2020 |
| 17 | Seeshaupter Straße 20 (Chillout) und Karlstraße 6 (Schlachthof): Entscheidung über den Abbruch der Gebäude | 3/179/2020 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur Tagesordnung gibt.

Das Ausschussmitglied Frau Probst (CSU) stellt einen Antrag zu § 51 Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt Ö 16 abzusetzen. Zur Vorberatung einer neuen Stellplatzsatzung soll ein Arbeitskreis gebildet werden, für den jede Stadtratsfraktion (-gruppierung) einen Vertreter benennen soll.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

2 Genehmigung des Protokolls vom 23.06.2020

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 23.06.2020 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

4 Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Beratung zum Wegekonzzept

1. Vortrag:

Im Zuge des Hochwasserschutzkonzeptes aus dem Jahr 2009 / 2010 wurden 10 notwendige Teilbaumaßnahmen im Stadtgebiet Penzberg ermittelt, um den Hochwasserschutz bei einem Regenereignis von HQ100+Klimazuschlag zu gewährleisten (siehe Plan in Anlage). Die zwei wichtigsten Maßnahmen sind dabei die Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Sportzentrum Müllerholz und die Optimierung des Zusammenflusses des Säubaches und des Schwadergrabens. Die letztgenannte Maßnahme wurde als erstes in den Jahren 2010 und 2011 umgesetzt. Alle anderen Maßnahmen sind von der Stadt Penzberg noch zu realisieren.

Für die dafür notwendigen Planungsleistungen wurde in den letzten Jahren ein VgV-Verfahren durchgeführt. Das Büro INROS Lackner SE aus München hat den Wettbewerb für sich entscheiden können und im ersten Schritt mit den Planungen für das Hochwasserrückhaltebecken Sportzentrum Müllerholz begonnen.

Im Rahmen der aktuell laufenden Vorplanung wurden die ersten technischen Ergebnisse mit dem Wasservirtschaftsamt Weilheim am 09.06.2020 abgestimmt. Die daraus resultierenden Korrekturen werden aktuell in die Planung übernommen. Parallel dazu möchte die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die aktuellen Überlegungen zum Wegekonzept vorstellen.

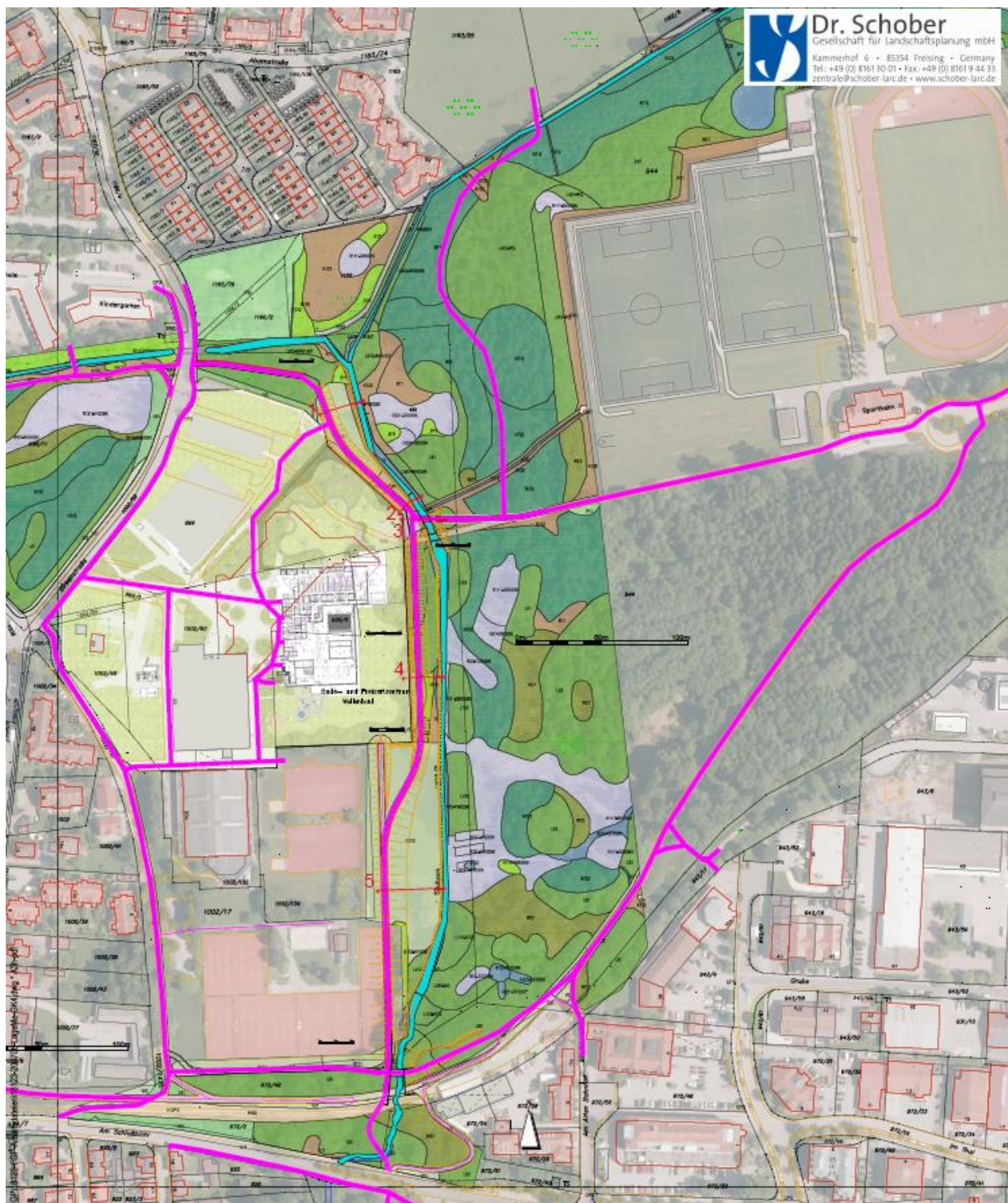
Bei der Entwicklung der Varianten für das Hochwasserrückhaltebecken wurden die Auswirkungen unterschiedlicher Einstauhöhen analysiert und letztendlich die schon im Hochwasserschutzkonzept 2009 / 2010 ermittelte Einstauhöhe des Beckens von 597,00 m ü. NN der weiteren Planung zugrunde gelegt. Ziel ist, ein möglichst großes Rückhaltevolumen an dieser Stelle zu generieren, um damit die Hochwasserschutzmaßnahmen im Stadtgebiet unterstrom des Rückhaltebeckens zu minimieren. Das Volumen, das bei dem maßgeblichen Hochwasserereignis zurückgehalten werden muss beträgt ca. 65.000 m³.

Bedingt durch die notwendige Freianlagengestaltung des neuen Familienbades muss an dieser Stelle aber auf bisher vorhandenen Retentionsraum verzichtet werden. Dieser ist vor Ort auszugleichen. Die Freianlagen des Familienbades werden in Absprache mit der Freianlagenplaner des Familienbades auf einem überflutungssicheren Niveau von 597,70 m ü. NN errichtet. Das Niveau des bachbegleitenden Weges wird westlich davon auf 597,10 m ü. NN abgesenkt und eine Böschung bis zum Säubach ausgebildet. In Teilbereichen werden Abstützungen aus Natursteinen notwendig. Südlich des Familienbades wird der Fußweg auf den Damm mit einem Niveau von 598,40 m ü. NN geführt. Für die Dammböschungen wird bei der Planung vorerst eine Neigung von 1 : 3 angenommen. Hinter dem Erddamm ist auf dem Urgelände ein Deichverteidigungsweg zu errichten. Bei einem Extremhochwasserereignis (>HQ 100 + Klima) können die niedrig gelegenen Teile der Wegeverbindungen überflutet sein. Sie müssen gesperrt und nach dem Ereignis eventuell gereinigt werden.

Ein Grundgedanke der Wegeplanung (im unten eingefügten Lageplan lila dargestellt) ist, entlang des Bachlaufes des Säubaches möglichst eine durchgängige Wegeverbindung zu ermöglichen. Dabei wird ausgehend von der Birkenstraße ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg entlang des Bachlaufes am Familienbad vorbeigeführt. Südlich des neuen Bades wird dieser Weg auf dem neu zu errichtenden Dammbauwerk bis hin zum alten Bahndamm geführt. An dieser Stelle soll dann der Bahnkörper geöffnet werden, um einen durchgehenden Verlauf bis zum Anschluss an den Geh- und Radweg vom Schloßbichl her kommend zu erreichen.

Der bisher auf dem Bahndamm verlaufende Verbindungsweg von der Seeshaupter Straße zum Nonnenwaldstadion wird durch die Querung unterbrochen. Dafür soll dieser Weg über das neu zu errichtende Sperrbauwerk geleitet und anschließend wieder auf den alten Bahndamm hochgeführt werden. Die dadurch entstehenden Wegeenden auf dem alten Bahndamm sollen als Aussichtspunkte bestehen bleiben. Gleichzeitig ist vorgesehen das Wegekrenz im Bereich der Anbindung des Gehweges in der Fortsetzung der Straße Am Alten Bahnhof zu optimieren.

Zusätzlich dazu ist vorgesehen, eine neue Wegeanbindung vom BG Ahornstraße kommend im Bereich zwischen Säubach und dem westlichen Kunstrasenplatz bis zum vorhandenen in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg vom Nonnenwaldstadion zum Familienbad zu führen.



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, das vorgelegte Wegekonzept für die weitere Planung freizugeben.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, das vorgelegte Wegekonzept für die weitere Planung freizugeben.

Das Wegekonzept ist in folgenden Punkten zu überarbeiten und zu ergänzen:

- In der Variante der abgesenkten Wegeföhrung entlang des Bahndammes ist der Fahrrad-Wege-Anschluss im Bereich Weidenweg zu optimieren.
- Um die starke Zäsur im ehemaligen Bahndamm zu vermeiden, ist eine Varianten-Untersuchung mit einer Bröckenlösung anzufertigen.
- Aus Sicht des Gremiums ist eine wönschenswerte Wegeverbindung im nördlichen Planungsbereich entlang des Langseegrabens zu überprüfen.
- Im Zuge der verbesserten Nord-Süd-Wegeverbindung soll die Querung der Straße Am Schloßbühl in Varianten untersucht werden.

Die o. g. Aspekte sind im Zuge der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung dem Gremium erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 1. Änderung des Bebauungsplanes "Birkenstraße West": Realisierung der Einheimischenmodelle

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.10.2019 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht für die vier Grundstücke, die jeweils im Einheimischenmodell mit einer Doppelhaushälfte bebaubar sind, folgende Höhenlagen vor. FOK EG 606,83 für das westliche Doppelhaus und FOK EG 607,99 m östliches Doppelhaus. Außerdem setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fest. Bei der Bemessung der gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung ist das Urgelände als Bezugspunkt anzugeben.



Da im Bebauungsplangebiet im Zusammenhang mit den Straßenbauarbeiten umfangreiche Geländemodellierungen durchgeführt worden sind, können die gesetzlichen Abstandsflächen, bezogen auf das Urgelände nicht eingehalten werden. Insbesondere die Garagenzu- und -ausfahrten erscheinen hierbei kritisch. Damit die Grundstücke dennoch im Sinne des Bebauungsplans bebaut werden können, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung umfasst insbesondere folgende Punkte:

Wandhöhe Wohnhaus:

Bestand:

A 3,5: Festgesetzte WH 7,00 m

Neu /Ergänzung:

Das fertige Gelände um das Haus ist auf allen Seiten mind. auf Höhe 80 cm unter OK FFB Haus heranzuführen.

Abstandsflächen

Bestand:

A 4.7: Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Neu /Ergänzung:

Für den Geltungsbereich der Änderung wird eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt - die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht maßgebend.

Erker:

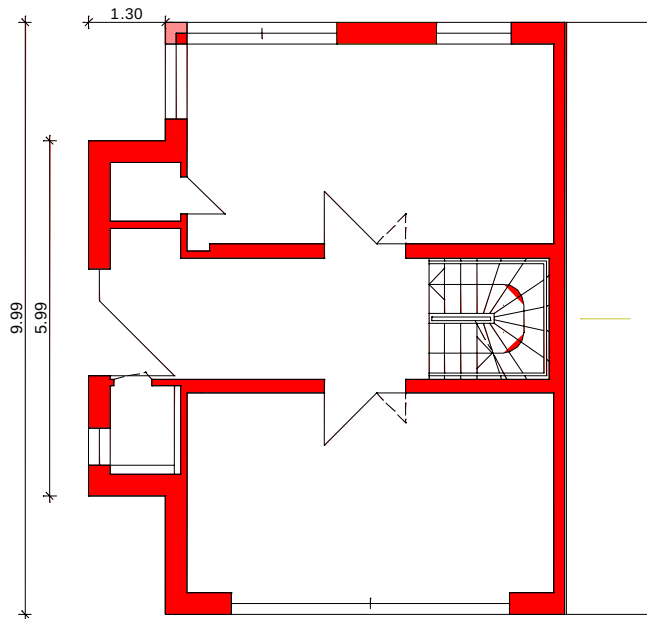
Bestand

A 4.5: Erker, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten.

Neu /Ergänzung:

Untergeordnete Erker als Eingangs-Vorbauten für den Gebäudehaupteingang dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,30 m überschreiten. Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 8 der BayBO sind einzuhalten.

Nicht untergeordnete Erker dürfen nur auf der Giebelseite die Baugrenzen um bis zu 1,30 m überschreiten. Sie sind auch als zweigeschossige Erker und in unterkellelter Bauart zulässig; ihre Errichtung ist nur im EG und 1. OG zulässig. Ihre Länge ist auf 60 % der zugehörigen Fassade begrenzt. Sie müssen sich seitlich von der zugehörigen Fassade absetzen.



Grundrissbeispiel Giebelerker

Maximale Anzahl der untergeordneten Erker je Haus (DHH, RH): 1 Erker

Maximale Anzahl der nicht untergeordneten Erker je Haus (DHH, RH): 1 Erker

Maximale Anzahl der Erker je Fassade: 1 Erker

Erdgeschossvorbau:

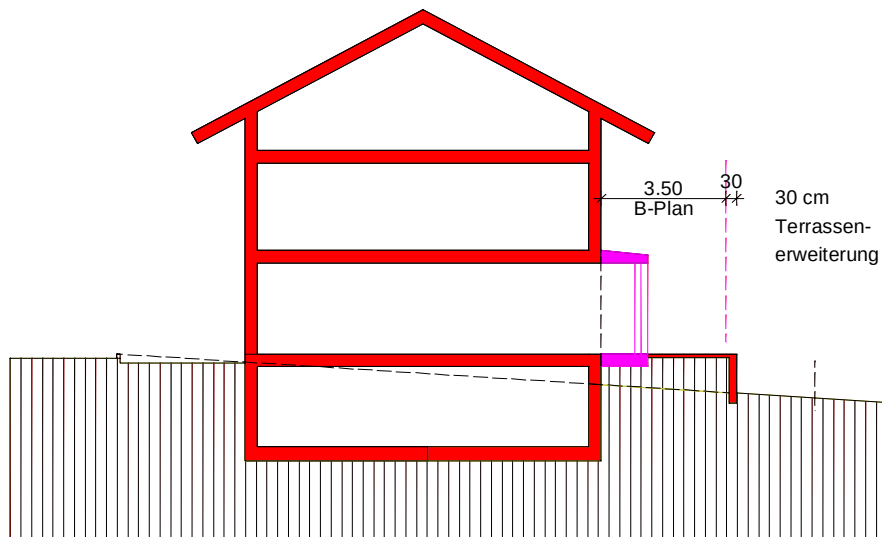
Bestand

A 4.5: Erker, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen auf eine Tiefe von maximal 3,50 m überschreiten.

Neu / Ergänzung:

Eingeschossige Vorbauten dürfen auf der Südseite ausnahmsweise die Baugrenzen um max. 1,30 m überschreiten, wenn der Doppelhausnachbar dieser Überschreitung zustimmt, auf seinem Grundstück spiegelgleich anschließt und seinen Bauantrag gleichzeitig mit einreicht.

Im Rahmen einer Errichtung des o. a. Erdgeschossvorbaus darf die Terrasse die Baugrenze um 3,80 m überschreiten.



Schnittskizze:

Erweiterung des EGs nach Süden, max. 1,30 m und Erweiterung der Terrasse, max. 0,30 m

Stützmauern:

Bestand

A 7.9: Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Neu /Ergänzung:

Stützmauern innerhalb des Grundstücks (mind. 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt) dürfen im fertigen Zustand maximal 1,10 m hoch sein.

Garagen:

Bestand

A 4.7: Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

Neu /Ergänzung:

Die festgesetzte Geländehöhe für die Bemessung der Garagen-Wandhöhe = 20 cm unter festgesetzter Höhe OK FFB EG Wohnhaus (Beispiel: festgesetzte OK FFB Wohnhaus 606,83 m + NN – 0,20 m = festgesetzte Geländehöhe 606,63 m + NN für die Garagen-Wandhöhenbemessung).

Wird OK FFB der Garage unterhalb der festgesetzten Geländehöhe Garage situiert, ist die maximal zulässige Wandhöhe WH der Garage 3,00 m über OK FFB der Garage.

Das fertige Gelände um die Garagen ist auf allen Seiten mind. auf Höhe 80 cm unter OK FFB Garage heranzuführen.

Die Festsetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO sind einzuhalten.

Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für die Grundstücke Flurnummern 1178/19, 1178/20, 1176/9, 1176/10 und 1176/11 der Gemarkung Penzberg.

Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6

72. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung": Vorberatung zu städtebaulichen Aspekten des Denkmalschutzes

1. Vortrag:

Die 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Einwände werden zurzeit für den Billigungsbeschluss vorbereitet.

Das Stadtbauamt greift mit diesem Tagesordnungspunkt die entstandene Diskussion um den städtebaulichen Aspekt des Denkmalschutzes auf und legt diesen zur Beratung vor.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München hat in seiner Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren deutliche Bedenken zur aktuellen Planfassung geäußert. Diese Bedenken werden in der Stellungnahme vom Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte aufgegriffen und bekräftigt. Drei Bürger haben sich in Schreiben der Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls kritisch zum Planstand geäußert.

Auflistung der städtebaulichen Kritik aus den Stellungnahmen:

1. Das Umfeld des denkmalgeschützten Gasthauses (Philippstraße 35) besitzt eine besondere städtebauliche Bedeutung
2. Das Umfeld des denkmalgeschützten Gasthauses (Philippstraße 35) besitzt eine besondere denkmalpflegerische Bedeutung
3. Abbruch des nicht denkmalgeschützten Wohnhauses (Philippstraße 37) ist außerordentlich bedauerlich
4. Neue Bebauung kommt dem denkmalgeschützten Gasthaus zu nah
5. Neue Bebauung führt auf Grund seiner Nähe, seiner Höhe (III + Staffel) und seiner Gestaltung (Dachform Flachdach begrünt) zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Wirkung des Denkmals
6. In unmittelbarer Nähe des Gasthauses kann von Seiten der Denkmalpflege keine Zustimmung für Neubauten in Aussicht gestellt werden

7. Neue Bebauung sollte den Abstandsflächen der BayBO folgend mit größerem Abstand zum Denkmal errichtet werden
8. Neue Bebauung soll in drei Baukörper unterteilt werden, die sich mit Begrünung zwischen den Satteldach-Gebäuden (Putzanteil der Fassaden 20 %) an der Umgebung orientieren
9. Neue Bebauung weist ein zu hohes Maß der Nutzung auf
10. Neue Bebauung hat an der Ecke Philippstraße / Bahnhofstraße eine zu große Höhe
11. Neue Bebauung wirkt wie ein Riegel, hat entsetzliche Flachdächer, nichtssagende Flachdächer, massiv störende Flachdächer und ist nicht gefällig

Argumentationsvorschläge zur städtebaulichen Kritik aus den Stellungnahmen:

1. Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege beschriebene besondere städtebauliche Bedeutung des denkmalgeschützten Gasthauses (Philippstraße 35) in seiner Lage zum Bahnhofsgebäude, vis-à-vis zum denkmalgeschützten Postgebäude und der weiteren vorhandenen historischen Bausubstanz hat im Endbereich der Philippstraße zum Bahnhof seine Bedeutung, kann aber durchaus dem Gesamtbereich des Bahnhofsumfeldes untergeordnet werden. Dieser Gesamtbereich ist mit dem Erhalt des Bahnhofsgebäudes und der sich in den letzten Jahrzehnten entwickelten Innenstadt-Bebauungsdichte städtebaulich zu betrachten und zu entwickeln.
2. Das Umfeld des denkmalgeschützten Gasthauses (Philippstraße 35) besitzt eine besondere denkmalpflegerische Bedeutung.
3. Der Abbruch des nicht denkmalgeschützten Wohnhauses (Philippstraße 37) kann als private Eigentumsentscheidung nicht beeinflusst werden.
4. Neue Bebauung kommt dem denkmalgeschützten Gasthaus nicht zu nah. Die vorhandenen Grundstücksgrenzen sind mit der geplanten Bebauung nicht ausgeschöpft.
5. Die Nähe, die Höhe (III + Staffel) und die Gestaltung (Dachform Flachdach begrünt) der neuen Bebauung kann in Beziehung zum denkmalgeschützten Gasthaus gebracht werden und die räumliche Wirkung kann als positiv und ausgewogen beschrieben werden. Der Ansatz des Staffelgeschosses korrespondiert mit dem Grad/Knickverlauf des Walmdaches. Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan kann diese Korrespondenz regeln.
6. –
7. Der in der aktuellen Planfassung vorgesehene Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt 3,50 m. Bei der geplanten Wandhöhe wäre der Abstand bei Anwendung von $H/2$ = gemäß BayBO auf 4,25 m zu vergrößern.
8. Neue Bebauung ist in der Fassade gegliedert, verläuft über zwei Grundstücke, ist aber nicht in Baukörper unterteilt. Ein Abstand zwischen den Gebäuden ist absichtlich nicht geplant. Im Innenstadtbereich soll als klare städtebauliche Ordnung das Prinzip der geschlossenen Bebauung umgesetzt werden. Dieses Prinzip ist in der europäischen Stadtgeschichte üblich. Als Begrünung sind Straßenbäume vorgesehen. Satteldach-Gebäude sind auf Grund der in der Penzberger Innenstadt vorhandenen heterogenen Bebauung nicht zwingend und als weitere Ausnahme denkbar. Ein Putzanteil der Fassaden von 20 % wird voraussichtlich durch die neue Bebauung erreicht. Dies garantiert jedoch keine der historischen Umgebung nahekommende Architektur.
9. Das Maß der Nutzung ist nicht höher, als jenes der in der Penzberger Innenstadt vorhandenen vergleichbaren Bebauung.
10. Drei Geschosse plus Staffel stellen an dieser Stelle einen Eckabschluss dar, der das über hohe Einzel-Gebäude Bahnhofstraße Nr. 7 (Hypo-Gebäude) als Dominante ersetzt.
11. Das geplante Gebäudevolumen schließt den Bahnhofsvorplatz als zentralen städtischen Raum nach Osten hin ab. Mit einer Überlagerung von $1/3$ zu $2/3$ entsteht ein Dialog mit dem bestehenden Bahnhofsgebäude.

Zwei Aspekte, die in den Stellungnahmen nicht enthalten sind, jedoch aus Sicht des Stadtbauamtes in der stadträumlichen Diskussion relevant sind.

Aspekt 1

Eine Beteiligung der Eigentümer des Grundstückes des denkmalgeschützten Gasthauses (Philippstraße 35) an den Bebauungsüberlegungen in diesem Innenstadtbereich konnte nicht erzielt werden. Die Bebaubarkeit des Grundstückes des nicht denkmalgeschützten Wohnhauses (Philippstraße 37) wurde als Grenzbebauung konzipiert. Eine Fortsetzung der geschlossenen Randbebauung des Quartiers und eine sinnvolle Fügung von bestehenden Gebäuden und Neubauten sollen erreicht werden. Der jetzige Planstand ermöglicht den direkten Anbau und die spätere Nutzung des Gartenanteils des Grundstückes Philippstraße 35. Es stehen sich zwei Varianten der Bebauung gegenüber. Variante A: Grenzbebauung ohne Fenster für späteren Anbau und Variante B: Grenzbebauung mit Fenstern bei nachbarrechtlichem Verzicht auf späteren Anbau. In der Annahme, dass die Grundstückstiefe des innerstädtischen Grundstücks Philippstraße 35 ausgenutzt werden wird, wählt der Bebauungsplanentwurf die Variante A.

Aspekt 2

Die Nähe, die Höhe (III + Staffel) und die Gestaltung (Dachform Flachdach begrünt) der neuen Bebauung kann in Beziehung zum denkmalgeschützten Gasthaus gebracht werden und die räumliche Wirkung kann als positiv und ausgewogen beschrieben werden. Hier wäre es aus Sicht des Stadtbauamtes in funktioneller und damit tatsächlicher stadträumlicher Wirkung von Vorteil, wenn die Flächen vor dem Denkmal Gasthaus (Philippstraße 35) und die verbleibende Grundstücksfläche Wohnhaus (Philippstraße 37) öffentlich nutzbar wären. Zurzeit wird unterhalb des Baumbestandes privat geparkt. Der Bebauungsplan verhindert die Errichtung einer denkmalunverträglichen Grenzgarage auf dem Grundstück Philippstraße 37.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg bei der Billigung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ folgende Vorberatungsergebnisse:

Die Nähe, die Höhe (III + Staffel) und die Gestaltung (Dachform Flachdach begrünt) der neuen Bebauung kann in Beziehung zum denkmalgeschützten Gasthaus gebracht werden und die räumliche Wirkung kann als positiv und ausgewogen beschrieben werden.

Die Verwaltung wird beauftragt den Billigungsbeschluss entsprechend vorzubereiten.

3. Sitzungsverlauf:

Zur Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wurde eine Ortsbesichtigung vorbereitet. Die im Bebauungsplan vorgesehene nördliche Baugrenze für die möglichen Neubauten wurde vor Ort durch Lattengerüste markiert.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg bei der Billigung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ folgende Vorberatungsergebnisse:

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte nördliche Baufenstergrenze auf dem Grundstück Philippstraße 37 soll um ca. 4 m auf die Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes

zurückgesetzt werden. Dadurch wird der Abstand des Neubaus zum denkmalgeschützten Gebäude in der Philippstraße 35 deutlich vergrößert.

Das Gremium spricht sich im Neubaubereich für eine zeitgemäße moderne Bebauung aus, bei der Flachdächer zum Einsatz kommen können.

Bei der Gestaltung der Staffelgeschosse ist auf eine möglichst geringe Auskragung der Dächer zu achten.

Die im Bereich des Staffelgeschosses entstehenden Brüstungsgeländer sind zwingend transparent bzw. in Stahlbau auszuführen.

Im Zusammenhang mit der 4 m zurückgenommenen Baugrenze ist in Alternativen eine Staffelung des Gebäudeendes auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

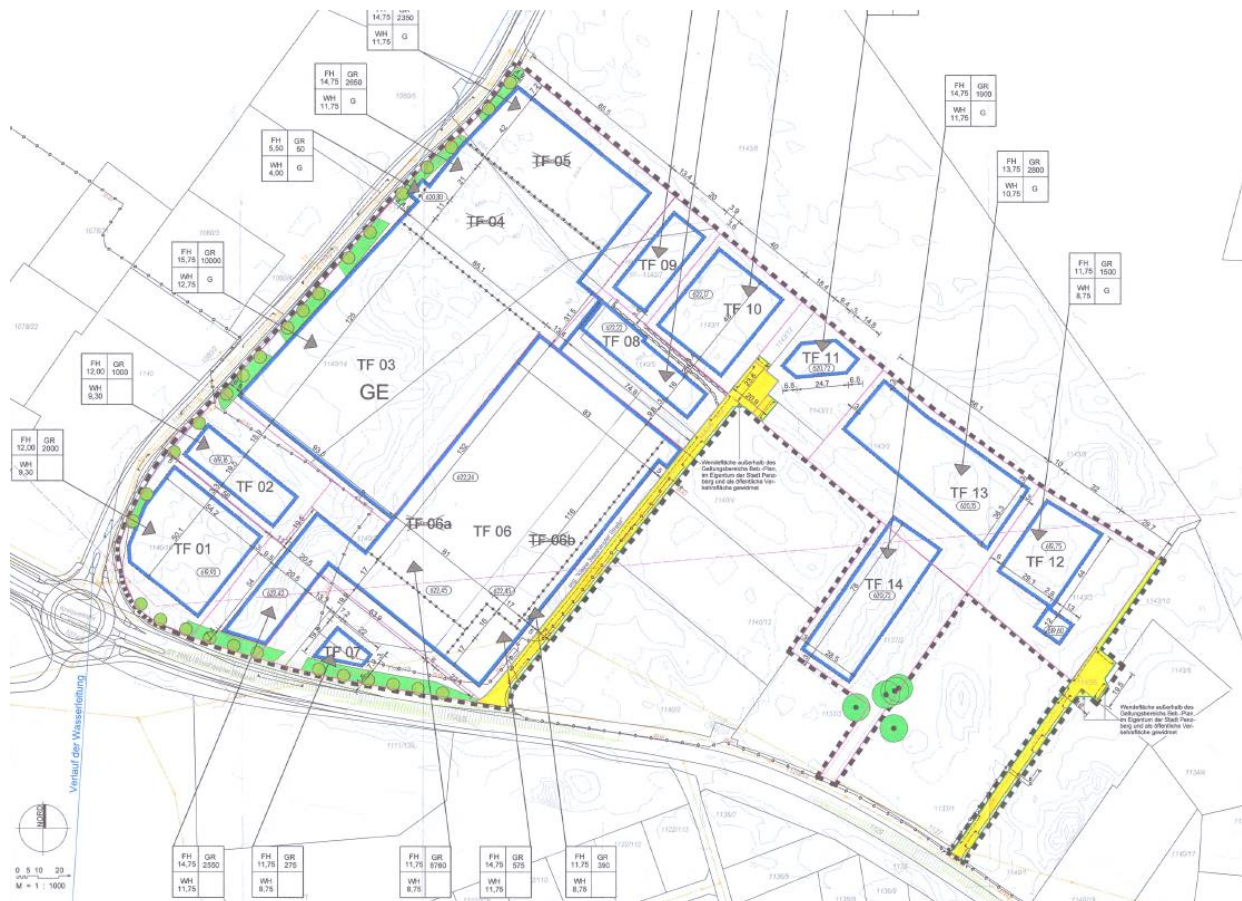
Gegenstimme: StR Eberl

7 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplanes: Erweiterung des Geltungsbereiches zur Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nrn. 1143/49 und 1143/50

1. Vortrag:

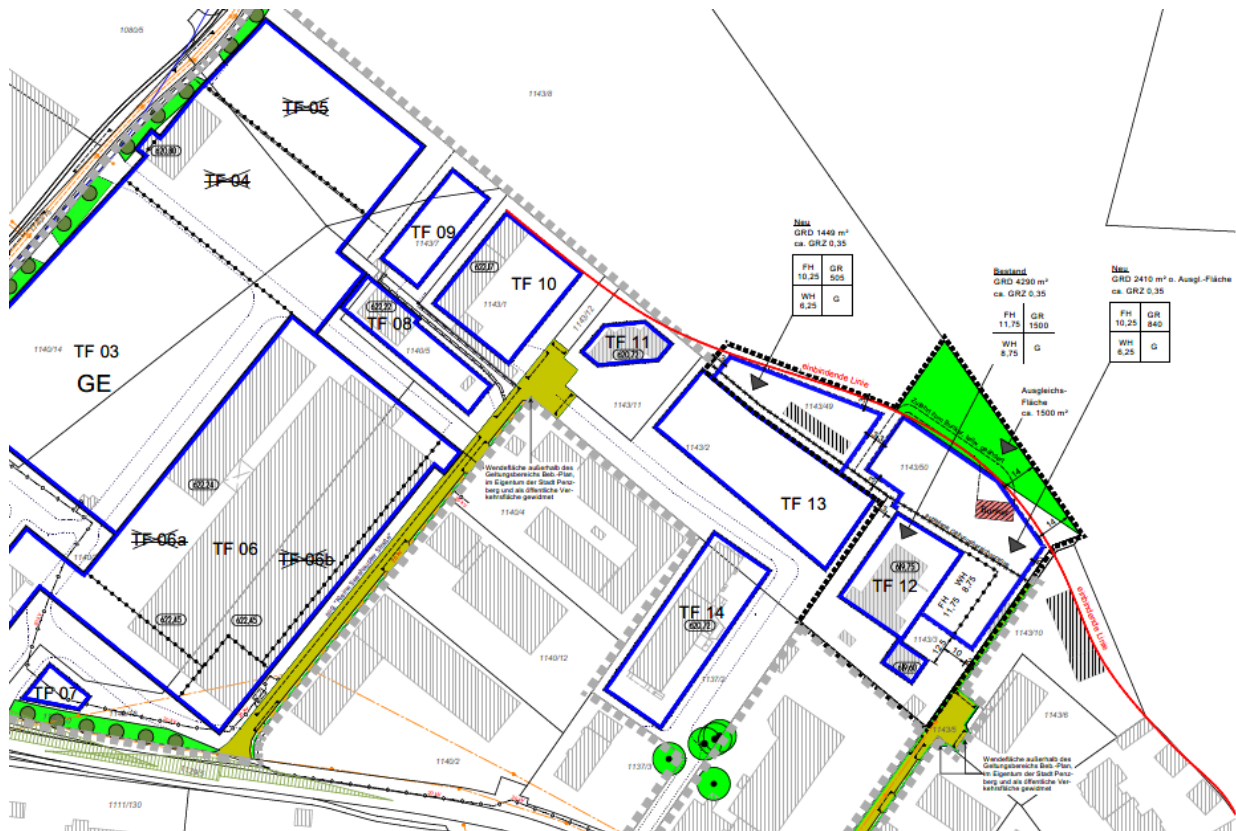
Der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.11.2017 in Kraft getreten.

Der Planteil des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt:



Mit Schreiben vom 23.06.2020 wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 beantragt.

Die zur Erweiterung des Geltungsbereichs beantragten Grundstücke befinden sich im Nordosten des Plangebiets nördlich der Teilflächen TF 12 und TF 13 und sind in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Das Grundstück Fl. Nr. 1143/49 weist eine Fläche von 1.449 m² auf.

Das Grundstück Fl. Nr. 1143/50 weist eine Fläche von insgesamt 3.883 m² auf. Hiervon wird eine Fläche von ca. 2.400 m² als gewerbliche Baufläche und eine Fläche von ca. 1.483 m² als Grünfläche beantragt.

Die beantragte gewerbliche Baufläche beträgt somit weniger als 4.000 m² und unterliegt nicht den Regelungen der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN).

Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs soll innerhalb der einbindenden Linie geschehen, die vom östlich gelegenen Stadtrand von Steigenberg in den westlich gelegenen Rand des Bebauungsplans schwingt.

Haltepunkte dieser Linie sind:

- im Osten das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück der Fa. Hornung, Fl. Nr. 1143/10
- mittig der sog. Bunker – ein Gebäude, das früher ein Atomschutzbunker war, jetzt aber als Lager für Feuerwerkskörper dient. Diese tief aus der bestehenden Bauflucht herausreichende Anlage ist rückwärtig erschlossen und befindet sich auf teilweise ausgebauten Wirtschaftsflächen
- im Westen der Rand des rechtwirksamen Bebauungsplans – TF 10.

Der im Geltungsbereich der Änderung außerhalb dieser einbindenden Linie liegende Grundstücksteil soll vor allem als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Die beantragte Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ dient nicht zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, sondern zur Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, indem für die beiden Gewerbebetriebe maßvolle und für den Betriebsablauf erforderliche Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 erfolgt über die angrenzenden bereits gewerblich genutzten Grundstücke der Antragsteller mit Anbindung an die Seeshaupter Straße.

Der Antragsteller des Grundstücks Flurnummer 1143/50 will mit der geplanten Änderung auf seinem Betriebsgrundstück und mit der geplanten Baurechtsschaffung im nordöstlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans seine sehr beengten Flächenverhältnisse in der heutigen Betriebsstätte ertüchtigen und dringend notwendige Kapazitäten für weitere betriebliche Entwicklungen schaffen.

Der Fuhr- und Containerbetrieb bedient auf kurzem Wege die Baustellen in Penzberg und Umgebung mit der Anlieferung von Containern und der Abfuhr von Material, Wertstoffen und Abfallstoffen.

Mit der immer wichtiger werdenden Separierung der Wertstoffe in einzelne Fraktionen muss der Betrieb auch immer größere Flächen und Schüttgutboxenvolumen für die Zwischenlagerung der einzelnen Wertstoffe – bis zu deren Abfuhr – vorhalten.

Die Hofffläche mit den festgesetzten Baugrenzen lässt weder die heutigen Anforderungen an die Fraktionierung zu, noch bietet sie die geringsten Möglichkeiten, auf zukünftig ggf. höhere Anforderungen an die Fraktionierbreite und Sortierung sowie die Vorhaltungen der Güter und Wertstoffe zu reagieren.

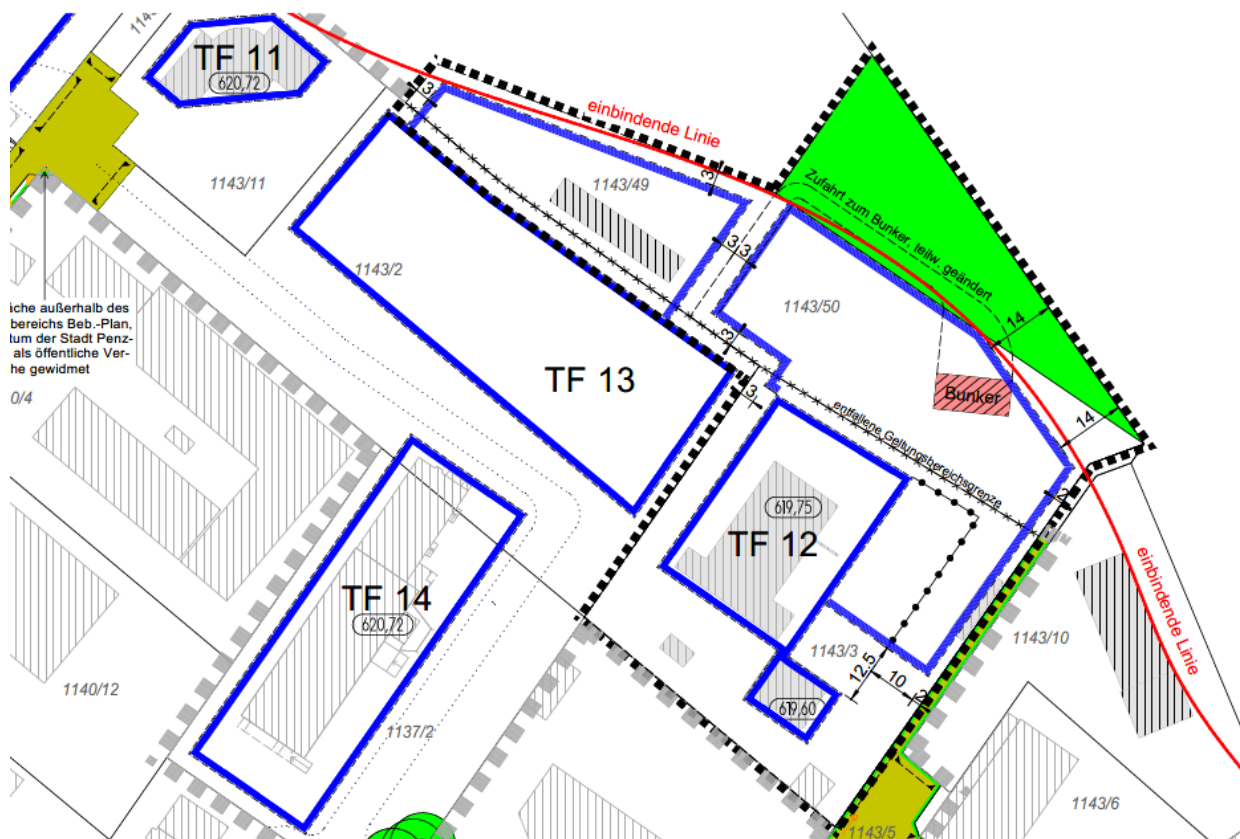
Der im Erweiterungsbereich vorhandene sog. Bunker soll weiterhin erhalten bleiben. Die Nutzung dieses Bunkers steht – wegen der Feuerwerkskörper - in einem vorgeschriebenen Abstand zu Wohnnutzungen im Umkreis, nicht jedoch zu Nichtwohnnutzungen. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen daher keine anderen Verhältnisse für die Bunkernutzung.

Der Antragsteller des Grundstücks Flurnummer 1143/49 will mit der geplanten Änderung im nordöstlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans weitere Kapazitäten für die betriebliche Entwicklung schaffen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143/49 befindet sich ein Garagengebäude, das technisch und wirtschaftlich verbraucht ist. Der Antragsteller Hr. Hornung will das bestehende Garagengebäude ggf. ersetzen, erweitern oder an anderer Stelle errichten.

Im nordöstlichen Geltungsbereich der Änderung sollen die Baugrenzen weitere Flächen für mögliche Bebauungen zur Verfügung stellen.

Das Baurecht auf den Grundstücken soll so gestaltet werden, dass die einbinde Linie beachtet wird.



Die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich soll unter der Höhenentwicklung der Gebäude im rechtswirksamen Bebauungsplan bleiben – sowohl bei der Trauf- als auch bei der Firsthöhe.

Die Fläche hinter der geplanten Betriebserweiterung des Grundstücks Flurnummer 1143/50 soll für Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Die heute vorhandene Fahrverbindung zum sog. Bunker soll mit der Änderung des Bebauungsplans angepasst werden. Die in der Planung eingetragene Lage des Wegs ist noch zu präzisieren.

Anschluss an den Forst:

Der Abstand der Baugrenzen wird so gewählt, dass im Bereich Grundstück Fl. Nr. 1143/50 ein Abstand von mind. 14 m zum angrenzenden Forst gesichert ist.

Die geplanten baulichen Anlagen liegen damit näher als z. B. 35 m zum Forstgrundstück, dienen aber nicht dem Wohnen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich zu beschließen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an Stelle der Waldfläche für die Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 (südliche Teilfläche) der Gemarkung Penzberg zu beschließen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Unterfeldstraße 11, Fl. Nr. 753/18: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage mit den Ausmaßen von 11,00 m x 13,79 m, die Traufhöhe wird mit 6,74 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 24° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 9,18 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer Doppelgarage und Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligten Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Die Verwaltung beschließt, diesen Tagesordnungspunkt nach einer Ortsbesichtigung zu behandeln. Der Antragsteller wird gebeten, die wesentlichen Gebäudeecken des beantragten Vorhabens abzustecken.

Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ist bei der Ortsbesichtigung zu prüfen. Der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes muss erhalten bleiben.

Unterfeldstraße 11 (links):



Unterfeldstraße 9 (links):



2. Ortsbesichtigung:

Das Gremium befindet bei der Ortsbesichtigung, dass die geplante Gebäudehöhe zu hoch ausfalle und sich in die umliegende Bebauung nicht einfüge. Die geplante Höhenlage des Gebäudes soll um 50 cm abgesenkt werden. Der Kniestock für die zukünftige Quartiersentwicklung wird auf 2,00 m von OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) im 1. Obergeschoss festgelegt.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der Maßgabe, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe um 50 cm reduziert wird (von 604,69 ü. NN auf 604,19 ü. NN) und die Kniestockhöhe von OKFFB im 1. Obergeschoss auf 2,00 m reduziert wird.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 An der Freiheit 5, Fl. Nr. 828/12: Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um einen Anbau in Holzrahmenbauweise

1. Vortrag:

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um einen Anbau in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/12 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 5. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um einen Anbau in Holzrahmenbauweise mit den Gesamtausmaßen von 13,78 m x 11,84 m, die Firsthöhe wird mit 6,82 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 43° angegeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer Garage

und einem Carport nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn eingehalten. Eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt vor, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt. Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Unterschriften auf den Antragsunterlagen fehlten, wurden durch die Stadt Penzberg gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO beteiligt. Das Baugrundstück liegt im Abbaugbiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um einen Anbau in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/12 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 5, das gemeindliche 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 Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Zugspitzstraße 15, Fl. Nr. 1005/24: Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Einbau von 3 Wohneinheiten mit Garagen
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses und Einbau von 3 Wohneinheiten mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr.1005/24 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15. Das Grundstück Zugspitzstraße 15, befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Zugspitzstraße“. Für diesen Bebauungsplan hat der Stadtrat am 22.10.2019 zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.12.2019 in Kraft getreten.

Beantragt wird der Umbau am bestehenden Wohnhaus sowie der Einbau von 3 Wohneinheiten. Gegenstand des Bauantrags ist

- die Errichtung einer Widerkehre im Südwesten
- die Verlängerung des südöstlichen Vordachs zur Straßenseite
- der Ausbau des Dachgeschosses mit Nutzung als 3. Wohneinheit
- die Errichtung einer Doppelgarage im südwestlichen Anschluss an das Wohnhaus
- die Errichtung eines Doppelcarports im nordöstlichen Anschluss an das Wohnhaus
- die Errichtung von 1 Stellplatz im Süden des Wohnhauses
- die Errichtung von 2 Stellplätzen im Norden des Wohnhauses

Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer Doppelgarage und einem Doppelcarport sowie offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die Eigentümer der

benachbarten Grundstücke, deren Unterschriften auf den Antragsunterlagen fehlten, wurden durch die Stadt Penzberg gem. Art. 66 Abs. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) beteiligt. Das Baugrundstück liegt im Abbaugbiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses und Einbau von 3 Wohneinheiten mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr.1005/24 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, das gemeindliche 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 Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb und Errichtung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen
-----------	---

1. Vortrag:

Dieser Antrag wurde vor der Sitzung vom Antragsteller zurückgezogen.

Zur Kenntnis genommen

12	Hochfeldstraße 49, Fl. Nr. 798/124: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz
-----------	---

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 23.06.2020:

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/124 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 49, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ der Stadt Penzberg.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage mit den Ausmaßen von 8,24 m x 10,61 m sowie ein erdgeschossiger Anbau von 4,00 m x 8,49 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 22° angegeben und die Firsthöhe mit 7,22 m. Die Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Der Antrag kann nicht im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) behandelt werden, da das Gebäude entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ gebaut werden soll. Der dementsprechend benötigte Antrag auf Ausnahme und Befreiung wird wie folgt beantragt.

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgenden baurechtlichen Vorschriften beantragt:

B 2.1 Überschreitung Baugrenzen

„...Überschreitung der Baugrenzen für ... erdgeschossige Anbauten bis max. 30 m² ausnahmsweise zugelassen.“

geplant ist eine Überschreitung mit einem erdgeschossigen Anbau von ca. 20 m² Fläche außerhalb der Baugrenzen.

Hierfür wird eine Ausnahme beantragt.

Für das Vorhaben wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt:

A 2.2 Grundfläche

„...max. Grundfläche beträgt 110 m²“

geplant ist eine Grundfläche inkl. Terrasse, jedoch ohne Garagen, Nebengebäuden, Zufahrten, etc. von ca. 131 m².

Hierfür wird eine Befreiung beantragt. Die Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des kontaminierten Bodens die Errichtung eines Kellers nicht wirtschaftlich möglich ist. Des Weiteren ist die Überschreitung geringfügig. Die zulässige Geschossfläche wird eingehalten.

B 2.2 Dachform

„...Satteldach“

geplant ist für den erdgeschossigen Anbau und das erdgeschossige Nebengebäude ein begrüntes Flachdach.

Hierfür wird eine Befreiung beantragt. Die Anbauten sind untergeordnet und fügen sich ein.

2. Beschlussvorschlag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 23.06.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/124 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 49, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung und Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ bezüglich:

B 2.1 Überschreitung Baugrenzen

„...Überschreitung der Baugrenzen für ... erdgeschossige Anbauten bis max. 30 m² ausnahmsweise zugelassen.“

geplant ist eine Überschreitung mit einem erdgeschossigen Anbau von ca. 20 m² Fläche außerhalb der Baugrenzen.

A 2.2 Grundfläche

„...max. Grundfläche beträgt 110 m²“

geplant ist eine Grundfläche inkl. Terrasse, jedoch ohne Garagen, Nebengebäuden, Zufahrten, etc. von ca. 131 m².

Die Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des kontaminierten Bodens die Errichtung eines Kellers nicht wirtschaftlich möglich ist. Des Weiteren ist die Überschreitung geringfügig. Die zulässige Geschossfläche wird eingehalten.

B 2.2 Dachform

„...Satteldach“

geplant ist für den erdgeschossigen Anbau und das erdgeschossige Nebengebäude ein begrüntes Flachdach.

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. Sitzungsverlauf in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 23.06.2020:

Im elektronischen Sitzungsprogramm wurden dieser Vorlage die zugehörigen Plandokumente nicht angehängt. Ein Großteil der Gremiumsmitglieder hatte sich jedoch in den Papiergebundenen Originalen informiert.

Es entsteht eine grundlegende Diskussion über die Einfügung des Bauvorhabens, die Ausbildung von flachen Dächern und über Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zum Bau von Kellergeschossen.

Die Verwaltung empfiehlt daraufhin eine Ortsbesichtigung am Grundstück des beantragten Bauvorhabens.

4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 23.06.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, diesen Tagesordnungspunkt nach einer Ortsbesichtigung in der Juli-Sitzung des Gremiums zu beraten. Der Antragsteller wird gebeten, die wesentlichen Gebäudeecken des beantragten Vorhabens abzustecken.

5. Ortsbesichtigung:

Das Gremium besichtigt vor Ort die abgesteckten Gebäudeecken und befindet, dass das geplante Gebäude sich in die nähere Umgebung einfügt.

6. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/124 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 49, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung und Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ bezüglich:

B 2.1 Überschreitung Baugrenzen

„...Überschreitung der Baugrenzen für ... erdgeschossige Anbauten bis max. 30 m² ausnahmsweise zugelassen.“

geplant ist eine Überschreitung mit einem erdgeschossigen Anbau von ca. 20 m² Fläche außerhalb der Baugrenzen.

A 2.2 Grundfläche

„...max. Grundfläche beträgt 110 m²“

geplant ist eine Grundfläche inkl. Terrasse, jedoch ohne Garagen, Nebengebäuden, Zufahrten, etc. von ca. 131 m².

Die Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des kontaminierten Bodens die Errichtung eines Kellers nicht wirtschaftlich möglich ist. Des Weiteren ist die Überschreitung geringfügig. Die zulässige Geschossfläche wird eingehalten.

B 2.2 Dachform

„...Satteldach“

geplant ist für den erdgeschossigen Anbau und das erdgeschossige Nebengebäude ein begrüntes Flachdach.

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zum Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle

1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 23.06.2020:

Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“.

Der Betrieb der Spielhalle mit einer Größe von 166,80 m²:

Theke mit Servicebereich/Kasse, 12 Geldspielautomaten, Ausgabe von ausschließlich alkoholfreien Getränken. Es kann pro Gast nur 1 Automat bespielt werden. Maximal 12 Personen in der Spielhalle.

Betriebszeit:

Werk-, Sonn- und Feiertagen von 9:00 Uhr bis 3:00 Uhr in 2 – 3 Schichten.

Der Stellplatznachweis wird mit 5 Stellplätzen erfüllt.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag zur Ausnahme gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 3 Nr. 3 (Ausnahmen können zugelassen werden: Vergnügungsstätten) bei.

Eine Ausnahme vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 1 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.

Die Ausnahme für die Vergnügungsstätte wird wie folgt begründet:

Die Ordnungsgeber sieht die Errichtung von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise vor, womit diese in einem Bauantragsverfahren behandelt werden müssen und nicht im Rahmen

einer sog. Freistellung Baurecht erhalten können.

Die Lage des Objekts – weitab von Schulwegen etc. – ist für die geplante Nutzung geeignet.

Die Nutzungsänderung in eine Spielhalle befindet sich in einem Gewerbegebiet. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmen der Zulassung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Nr. 3). Nach der ÄndVO (*Änderungsverordnung*) 1990 zählen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Abs. 3 Nr. 3). Der Charakteristik nach sind die Vergnügungsstätten in GE-Gebieten als einzigem Baugebiet den kerngebietstypischen Nutzungen der MK-Gebiete gleichgestellt, wenn sie einen plausiblen Ausnahmegrund gelten machen können.

In den Gewerbegebieten, die nach 1990 als Bebauungsplan beschlossen worden sind, sind also sowohl die kerngebietstypischen (also die größeren Spielhallen mit max. 150 m²) als auch die nichtkerngebietstypischen Spielhallen (also die kleineren Spielhallen mit max. 100 m² Spielfläche) ausnahmsweise zulässig.

Gemäß Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ ist die Lärmbelastung mit 55 dB (Dezibel) Tag und 40 dB Nacht für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

So sind beispielsweise in Gebieten, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, nach der TA-Lärm tagsüber Geräuschimmissionen von 65 dB zulässig.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient zum Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

	Gebietseinstufung	tags	nachts
a)	Industriegebiete	70	70
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Urbane Gebiete	63	45
d)	Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f)	Reine Wohngebiete	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Es würde gegen die Eigenart des Baugebiets, wie es sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks darstellt, verstoßen. Das Vorhaben würde nach dem genehmigten Umfang und mit der entsprechend angestrebten Nutzung einhergehenden Ausstrahlungswirkung des Gewerbegebiets in einer Weise dominieren, die mit dem besonderen Gebietscharakter dieses Baugebietes nicht zu vereinbaren wäre.

2. Beschlussvorschlag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 23.06.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB nicht, da die Spielhalle als Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einer Weise dominieren, die mit dem besonderen Gebietscharakter dieses Baugebietes nicht zu vereinbaren wäre.

Einer Ausnahme für die Zulassung der Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird die Zustimmung nicht erteilt.

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 23.06.2020:

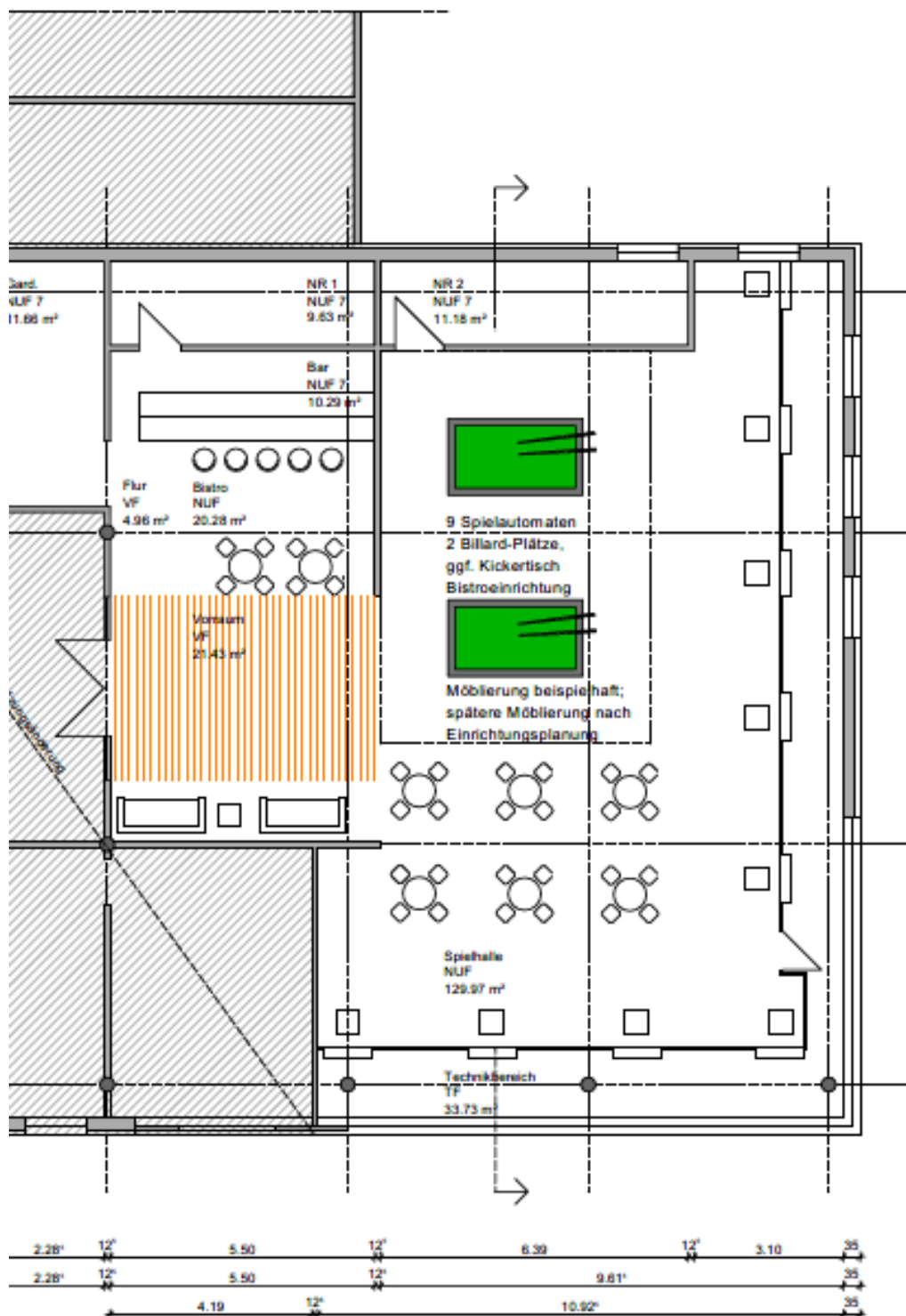
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt den Antrag zurückzustellen. Vor der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 14.07.2020 sind die am 22.06.2020 zur Fraktionssitzung neu eingegangenen Pläne baurechtlich zu überprüfen.

4. Weiterer Vortrag:

Es wurden neu Planunterlagen eingereicht.

Diese sehen folgende Nutzung vor:

- 9 Geldspielgeräte (Spielautomaten)
- 2 Billardtische, ggf. Kickertische
- ein Bistro



Für die Nutzungsänderung werden sechs zusätzliche Stellplätze benötigt, die im Stellplatznachweisplan eingezeichnet sind.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ der Stadt Penzberg setzt das Grundstück Fraunhoferstraße 8 als Gewerbegebiet fest, wobei die zulässigen Schallleistungspegel für dieses Grundstück auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung lediglich auf 55 dB (A) zur Tageszeit und auf 40 dB (A) zur Nachtzeit festgesetzt sind. Diese Schallleistungspegel entsprechen nach der Richtlinie der TA Lärm gerademal dem Schallleistungspegel eines allgemeinen Wohngebiets.

Neben der im Gewerbegebiet nicht generell zulässigen Nutzung einer Vergnügungsstätte sind im Hinblick auf den geringen zulässigen Schallleistungspegel insbesondere die Betriebszeiten von 09:00 Uhr bis 03:00 Uhr täglich problematisch.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB

einschließlich der Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter nachfolgender aufschiebenden Bedingung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ für das Grundstück Flurnummer 845/302 der Gemarkung Penzberg festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) durch die Spielhalle eingehalten werden.

Begründung zur aufschiebenden Bedingung: Die Spielhalle stellt eine Vergnügungsstätte dar. Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nicht generell zulässig, sondern können lediglich gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Vergnügungsstätte wird in einem Bereich beantragt, der bezüglich der Lärmemissionen im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet sensibel ist und lediglich die flächenbezogenen Schallleistungspegel zulässt, die gemäß der TA Lärm einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

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 Vervollständigung der Planunterlagen (schalltechnische Untersuchung) kann der Bauantrag an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

6. Beschluss:

Das Gremium stimmt mehrheitlich gegen den Vorschlag der Verwaltung.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 3 Nein 5

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan, StRe Probst, Lenk, Janner, Fügner

14 Winterstraße 20 a: Energetische Sanierung

1. Vortrag:

Von Abteilung 3 wurde die Abteilung 2 aufmerksam gemacht, dass bei dem Gebäude „Winterstr. 20 a / Mütterzentrum“ das Dach bzw. die oberste Geschossdecke nicht gedämmt sei.

Daraufhin wurde eine Vor-Ortbegehung durchgeführt um die Gegebenheiten zu überprüfen. In der Vor-Ortbegehung wurde festgestellt, dass die oberste Geschossdecke und das Dach nicht gedämmt sind, des Weiteren wurde auch festgestellt, dass die Eingangstür (Bj. 1936) nicht mehr dem Standard bezüglich Sicherheit/Dämmung entspricht. Ein weiterer Punkt, welcher bei der Vor-Ortbegehung ausgefallen ist, dass die Kellerdecke auch nicht gedämmt ist.

Eigentümer des Gebäudes:

Das Gebäude ist im Besitz des "Arbeiterjugendpflegeverein Penzberg e. V.", die Stadt Penzberg betreibt das Gebäude auf Basis von Erbbaurecht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Vor-Ortbegehung wurde ein Sanierungskonzept von Abteilung 2 für das Gebäude "Winterstr. 20a" entwickelt, welches aus drei Varianten besteht.

Variante 1: Dämmung der Dachflächen und der obersten Geschossdecke

Variante 2: Variante 1 + Dämmung der Kellerdecke

Variante 3: Variante 2 + Neuer Haustüre

Zu. Variante 1:

Nachrüstpflicht nach EnEV: Dämmung der obersten Geschossdecke

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden nicht nur Anforderungen an Neubauten oder den Sanierungsfall beschrieben, sondern auch Vorgaben für den Eigentümer gemacht. § 10 der EnEV enthält Vorgaben, wie mit bestehenden Gebäuden oder Anlagen umzugehen ist, wenn kein oder nur ein ungenügender Wärmeschutz vorhanden ist.

§ 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden:

Im Wortlaut der EnEV sind Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate lang und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, dazu verpflichtet, zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken) zu dämmen. Durch die Dämmung der obersten Geschossdecke und des Dachbereichs kann der Endenergiebedarf von aktuelle **283 kWh/m²a** auf **166 kWh/m²a** gesenkt werden, das ergibt eine rechnerische Brennstoff-Einsparung von **41 %**.

Die geschätzten Investitionskosten betragen ca. 35.000,- €.

Inanspruchnahme eines Kredites von 0,0 % möglich.

Der möglichere Zuschuss beträgt 2.500,- €.

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung, siehe Sanierungskonzept Winterstraße 20 a.

Zu. Variante 2:

Durch die zusätzliche Dämmung der Kellerdecke kann der Endenergiebedarf von **166 kWh/m²a** auf **137 kWh/m²a** gesenkt werden, das ergibt eine rechnerische Brennstoffeinsparung zum Ist-Stand von **52 %**.

Die geschätzten Investitionskosten betragen ca. 60.000,- €.

Inanspruchnahme eines Kredites von 0,0 % möglich.

Der möglichere Zuschuss beträgt ca. 8.000,- €.

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung, siehe Sanierungskonzept Winterstraße 20a.

Info: Es besteht zum Gegensatz zur Var. 1 "Dämmung der obersten Geschossdecke" keine Nachrüstpflicht zur Dämmung der Kellerdeckendämmung.

Zu. Variante 3:

Die Var. 3 umfasst die energetischen Maßnahme von Var. 2 (Dämmung der obersten Geschossdecke, Dach + Kellerdecke) plus dem zusätzlichen Austausch der Hauseingangstüre. Der Austausch der Hauseingangstüre hat auf den Endenergiebedarf nur einen geringen Einfluss, höher zu bewerten ist der Sicherheitsgedanke und das Erscheinungsbild nach außen.

Die geschätzten Investitionskosten betragen ca. 65.000,-/70.000,- €.

Inanspruchnahme eines Kredites von 0,0 % möglich.

Der möglichere Zuschuss beträgt 8.500,- €.

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung, siehe Sanierungskonzept Winterstraße 20a.

Info: Es besteht zum Gegensatz zur Var. 1 "Dämmung der obersten Geschossdecke" keine Nachrüstpflicht zur Dämmung der Kellerdeckendämmung oder zum Haustürentausch.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss der Stadt Penzberg beschließt sich zur Umsetzung der Maßnahme:

Variante. 1: Dämmung der obersten Geschossdecke und Dach

oder

Variante 2: Dämmung der obersten Geschossdecke, Dach und Kellerdeckendämmung

oder

Variante 3: Dämmung der obersten Geschossdecke, Dach und Kellerdeckendämmung und der Austausch der Haustüre.

3. Beschluss:

Die energetische Sanierung für das Gebäude „Winterstraße 20 a“ wird bis auf weiteres zurückgestellt.

Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Penzberg und dem „Arbeiterjugendpflegeverein e. V.“ werden überprüft, anschließend wird das Ergebnis dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten wieder vorgestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Mit Datum vom 17. Juni 2020 ging ein Schreiben bei der Stadtverwaltung Penzberg ein, in dem die Anwohner der Nonnenwaldstraße 10 bis 10 f um Klärung der Vorgehensweise zur beabsichtigten privaten Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Südgrenze Ihrer Grundstücke bitten.

Geplant ist die Entfernung der Hecke zur Straßenseite und die Errichtung einer Lärmschutzwand. Alle Eigentümer der Häuserreihe sprechen sich dafür aus, somit wird die Lärmschutzwand durchgängig.

Die Eigentümer bitten die Stadt Penzberg um Übernahme der Gesamtkosten in Höhe von ca. 60.000 Euro und begründen dies wie folgt:

1. Bereits seit 1995 haben die Anwohner der Nonnenwaldstraße die Stadt Penzberg schriftlich über die Zunahme des Straßenverkehrs informiert und um eine Lösung gebeten. Dies wurde in den darauffolgenden Jahren mehrmals wiederholt (Schreiben von 1997 und 2000)
2. Am 28.01.2016 haben die Anwohner der Nonnenwaldstraße bei einem gemeinsamen Termin im Rathaus erneut die unzumutbare Situation dargestellt. Leider wurden die Forderungen der Anwohner und die Ergebnisse aus ISEK nicht ernst genommen und keine Maßnahmen der Stadt Penzberg abgeleitet bzw. umgesetzt.
3. Die Erweiterung des Edeka Areals, das geplante Blaulichtzentrum und die Erweiterung von Wohngebieten bringen weitere Belastungen durch eine Zunahme des Straßenverkehrs.
4. Die Fa. Roche wird in den nächsten Jahren das Werk Penzberg durch den Neubau von Gebäuden weiter ausbauen. Dadurch erhöht sich erneut die Mitarbeiterzahl und das damit verbundene Verkehrsaufkommen
5. Der Ausbau von städtischen und nicht städtischen Buslinien hat zu einer erheblichen Zunahme des Busverkehrs in der Nonnenwaldstraße geführt.

Der Beginn der Arbeiten ist für Anfang Oktober geplant, da erst dann die Hecke entfernt werden darf. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von ca. 2,50 m haben, da nur dadurch ein Lärmschutz wirksam wird. In diesem Zusammenhang folgende Fragen:

1. Muss ein Antrag zur Genehmigung bei der Stadt Penzberg eingereicht werden?
2. Gibt es Vorgaben seitens der Stadt Penzberg welche berücksichtigt werden müssen?

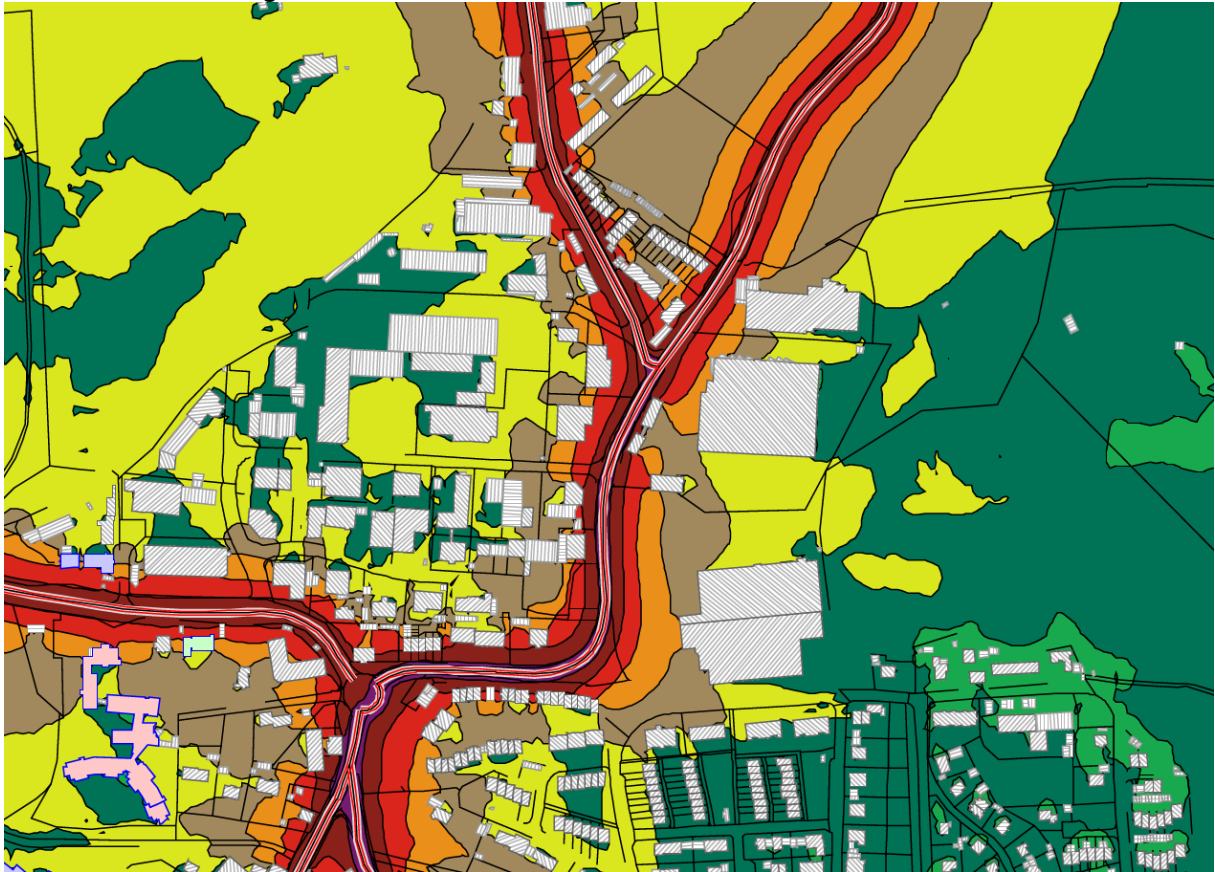
Die Anwohner stehen zu einem persönlichen Gespräch auch vor Ort zur Verfügung.

Stellungnahme des Stadtbauamtes:

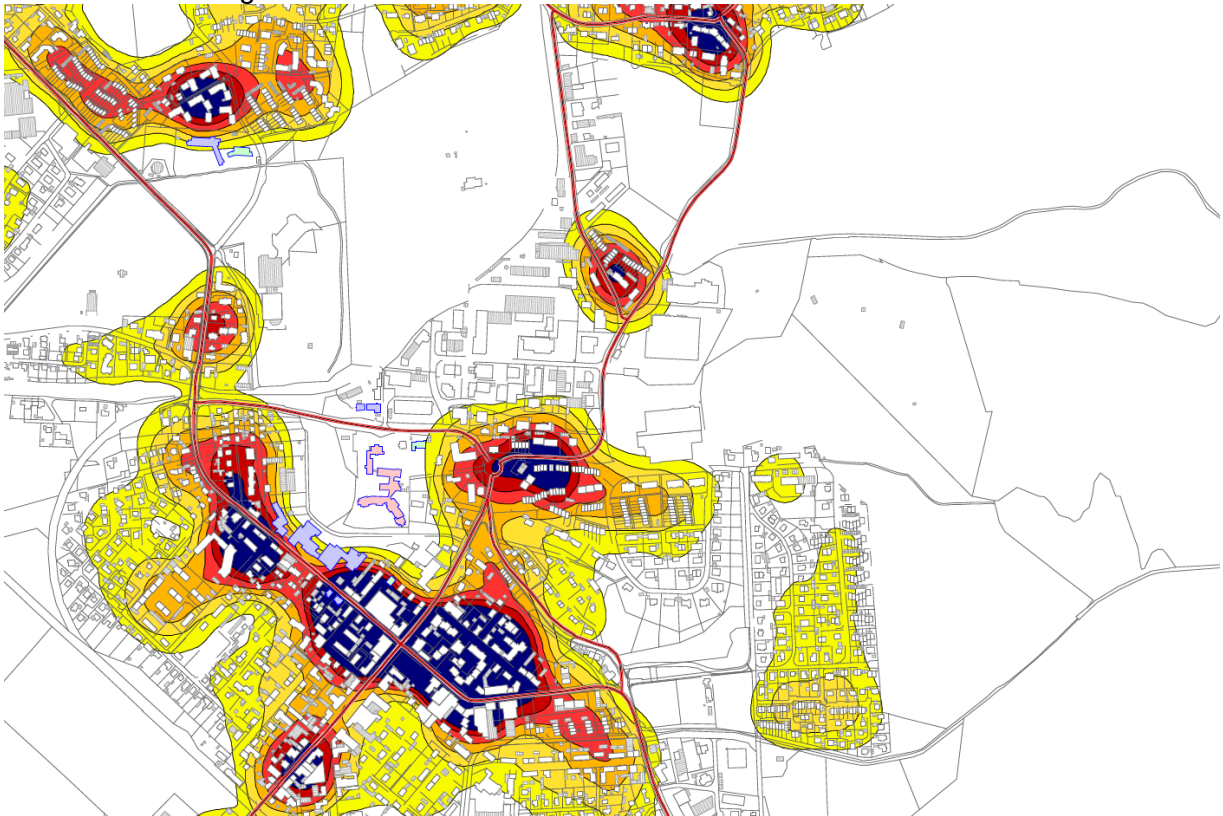
Das eingereichte Schreiben stellt eine Maßnahme in Aussicht, die im Sinne der Bayerischen Bauordnung genehmigungspflichtig ist. Ein Bauantrag ist einzureichen. Das Projektgebiet ist nicht durch Bauleitplanung geregelt. Daher entsteht ein Beurteilungsfall nach § 34 des Baugesetzbuches. Die Stadt hat über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten. Unter anderem sind dabei die städtischen Satzungen zu berücksichtigen.

Die beschriebene Lärmsituation kann im (noch nicht abgeschlossenen) Entwurf zur Lärmaktionsplanung der Stadt Penzberg aus dem Jahre 2014 nachvollzogen werden.

Hierunter ein Auszug aus der Rasterlärmkarte:



Ein weiterer Planausschnitt aus der sogenannten „Hot-Spot-Analyse“, in der Einwohneranzahl und Lärmbelastung korreliert werden:



Aus Sicht der Verwaltung sollte sich dieses Projekt an dem vergleichbaren Ablauf der Errichtung der Lärmschutzwand an der Bichler Straße orientieren. Hier kann, grob vereinfacht, eine 50/50 Kostenteilung angesetzt werden.

Eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung für dieses Bauvorhaben wäre zu erteilen. Vertragliche Regelungen zu Kostenbeteiligung, Unterhalt usw. wären zu treffen.

Bei der Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung ist zu berücksichtigen, dass Antragsteller an vergleichbaren Stellen im Stadtgebiet ebenfalls diese Befreiung in Anspruch nehmen werden wollen.

Eine städtebauliche Argumentation für die hier zu beurteilende Befreiung an dieser Stelle ergibt sich aus der großzügigen räumlichen Situation mit breitem Straßenquerschnitt zum vis-à-vis liegenden Wohngebäude und die Lage in der Gewerbegebietsumgebung.

Zu klären sind die Grundstücksverhältnisse. Nimmt die Realisierung städtischen Grund in Anspruch? Müssen Teile des Gehwegs angepasst bzw. wiederhergestellt werden? Auf Grund der Auslastung der Verwaltungsmitarbeiter im fachbezogenen Sachgebiet kann eine Bearbeitung dieses Bauprojektes für das Jahr 2020 und Anfang 2021 nicht geleistet werden. Die Bearbeitung eines Bauantrages bleibt davon unberührt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die Anfrage zur Kenntnis. In Anlehnung an die Errichtung der Lärmschutzwand an der Bichler Straße kann eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung für dieses, zuvor weiter durchzuplanende, Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.

Zur Kostenbeteiligung erfolgt kein Beschlussvorschlag durch die Verwaltung.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die Anfrage zur Kenntnis. In Anlehnung an die Errichtung der Lärmschutzwand an der Bichler Straße kann eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung für dieses, zuvor weiter durchzuplanende, Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.

Die Schallschutzwand muss straßenseitig schallabsorbierend geplant werden. Die Standlinie der Schallschutzwand muss eine Vorpflanzung auf der Straßenseite möglich machen. Die Planung ist von privater Seite durchzuführen.

Eine Aussage zu einer eventuellen Kostenbeteiligung der Stadt Penzberg kann erst nach vorgelegter Planung erneut beraten werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

16 Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg: Beratung über die Aktualisierung

1. Vortrag:

Dieser Tagesordnungspunkt wird aufgrund des unter TOP Ö 1 gestellten Antrages zurückgestellt.

Zur Kenntnis genommen

1. Vortrag:

Das Gebäude an der Seeshaupter Straße 20 wird zur Freimachung des Baufeldes für das neue Parkhaus des Familienbades abgerissen.

Dazu gab es nach Angebotseinholung bereits eine Beauftragung an das Büro Schreiber, Olching. Diese Beauftragung zur Planung und Ausführung des Abbruchs wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung durch den Ersten Bürgermeister unterzeichnet.

Zurzeit wird die Angebotseinholung durch das Büro mit Erstellung des notwendigen LV nach Gebäudeanalyse durchgeführt. Eine Firma wird terminlich gesehen mit den Abbrucharbeiten ab November beauftragt werden. Der Beginn der Arbeiten kann erst nach Auszug des Jugendtreffs Chillout erfolgen. Die Arbeiten am neuen Standort des Chillout in der Christianstraße laufen planmäßig.

Mit der Planung und Ausschreibung dieser Abrissarbeiten hat das Stadtbauamt gleichzeitig die Abrissarbeiten des ehemaligen Schlachthofgebäudes an der Karlstraße 6 weiterverfolgt.

Die Verwaltung greift die Zwischennutzung des Areals Karlstraße 6 als innerstädtischen Parkplatz wieder auf und legt diese im Zuge einer effektiven, gemeinsamen Planung und Ausschreibung von Abrissarbeiten hiermit wieder zur Beratung vor.

Ebenfalls nach Angebotseinholung durch das Ingenieurbüro Mügge, Penzberg liegt eine Vergabeempfehlung an das Büro Schreiber vor.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg den Abriss der Gebäude auf dem städtischen Grundstück Karlstraße 6 zur Zwischennutzung als Parkplatz.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Janner

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung