

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Maistraße 6 und 8, Fl. Nrn. 865/27 und 865/40: Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 WE und einer Tiefgarage

Anlagen:

20-04_20210316_Variante 2 Balkon 2_01
 20-04_20210316_Variante 2 Balkon 2_02
 20-04_20210316_Variante 2 Balkon 2_04
 20-04_20210316_Variante 2 Balkon 2_05
 21-04_20210322_Eingabepan1_Grundrisse EG, KG und Schnitte 1
 21-04_20210322_Eingabepan2_Grundrisse 1.OG, 2.OG ud DG
 21-04_20210322_Eingabepan3_Ansichten
 Anschreiben vom 23.03.2021

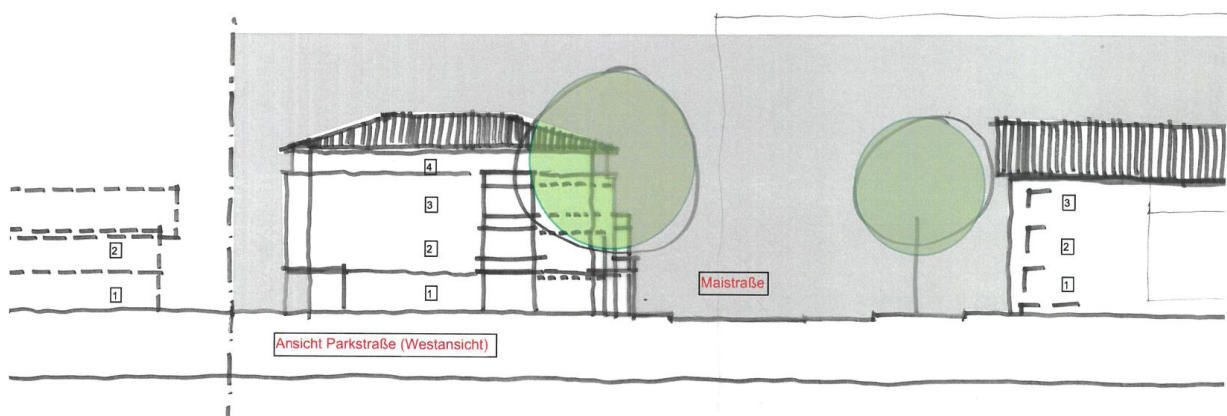
1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten (WE) und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 6 und 8.

Das Grundstück Fl. Nrn. 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg Maistraße 6 und 8, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist 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).

Es wird die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten beantragt. Die beantragten Häuser weisen die Gebäudemaße von 11,75 m x 20,00 m sowie eine Traufhöhe von 11,55 m vom Urgelände gemessen auf. Die Gebäude werden mit vier Geschossen beantragt.

Beim vorliegenden Bauantrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt.



Auf Basis einer durch den Antragsteller gefertigten Höhen-Aufnahme kann die oben dargestellte zukünftige Ansicht mit Blick aus der Parkstraße gezeichnet werden.

Es zieht sich eine höhenmäßige Einfügung im Straßenquerschnitt der Maistraße. Dem bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude auf der Südseite steht der beantragte Neubau mit vier Geschossen, wegen des fehlenden Hochparterres, höhengleich gegenüber.

Die beantragte Höhenlage des an der Parkstraße gelegenen Gebäudes ist im Plan mit Anhebungen des Geländes geplant. Die Höhenangaben wurden mittels der Kanal-Höhendaten des städtischen GIS überprüft.



Es zeigt sich für das Gebäude an der Parkstraße einen Höhenlage des FFB EG mit 599,82 üNN und somit ca. 40 cm über dem Gehwegniveau. Aus der Kanaldeckelhöhe in Straßenmitte von 599,42 üNN abzüglich des Quergefälles auf 2,80 m (halbe Straßenbreite) plus 10 cm Bordsteinaufkantung ergibt sich eine Gehweg Höhenlage im Betrachtungsbereich von ca. 599,45 üNN. In Anbetracht der Viergeschossigkeit sowie der Nähe des geplanten Baukörpers zur Grundstücksgrenze sollte diese Höhenlage auf 599,42 üNN reduziert werden.

Es zeigt sich für das Gebäude an der Maistraße eine Höhenlage des FFB EG mit 600,02 üNN und somit ca. 30 cm über dem Gehwegniveau. In Anbetracht der vorgelagerten Erschließungs- und Stellplatzflächen kann die Höhenlage FFB EG beibehalten werden.

Für die Bebauung in der Parkstraße ergibt sich, initiiert durch das beantragte Bauvorhaben, eine neue städtebauliche Entwicklung. Durch die bauliche Verdichtung auf der Ostseite der Straße entsteht ein asymmetrischer Straßenquerschnitt. Der Charakter der kleinen Einzelhäuser auf beiden Straßenseiten wird aufgehoben. Der östlich Quarre zwischen Karlstraße, Maistraße, Parkstraße und Gartenstraße wird durch den neuen Bezugsfall gemäß § 34 BauGB insgesamt einen verdichteten innerstädtischen Charakter annehmen. Im Lageplan hierunter ist die Entwicklungsrichtung dieses Innenstadt-Areals vorskizziert:



Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz äußert ihre Bedenken, dass die auf dem Grundstück befindliche Linde durch die Baumaßnahmen keine nachhaltigen Schäden davonträgt. Da es sich hierbei um einen Altbaum in der Innenstadt handelt, sollten alle Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, um diesen gesund zu erhalten. Dieser hat innerhalb der Siedlung eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Durch das Herzwurzelsystem wird bei Linden auch bei schlecht durchlüfteten Böden immer mindestens eine mittlere Durchwurzelungstiefe erreicht, sodass die Linde relativ stabil gegen Windbruch ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen zwingend durch einen staatlich anerkannten Baumsachverständigen begleitet werden sollten. Zwingend einzuhalten ist das beiliegende Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ sowie die DIN 18920 und RAS – LP4.

Beim Abbruch von Gebäuden ist zu beachten, dass Fledermäuse und ihre Quartiere oder gebäudebrütende Vogelarten nicht geschädigt werden. Hierfür ist ein Abbruchzeitraum bzw. der Beginn des Abbruchs außerhalb der Vogelbrutzeiten zu empfehlen. Bei Verdacht auf Vorkommen von Fledermäusen ist eine ökologische Baubegleitung für die Abbruchmaßnahmen hinzuzuziehen.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Beschlüsse des Stadtrates aufmerksam gemacht:

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 4.2 „Aktiver Klimaschutz in Penzberg: Antrag auf Umsetzung“

„zu g):

Der Stadtrat beschließt ab sofort die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit bei jeglichen Entscheidungen zu berücksichtigen und – wenn möglich – immer jene Entscheidung zu priorisieren, welche den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.“

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 5 „Grundsatzbeschluss „Klima-, Natur- und Umweltschutz“: Antrag der Stadtratsfraktion Bürger für Penzberg

„zu a):

Der Stadtrat beschließt bei künftigen Entscheidungen der Stadt Penzberg, die Belange des Klima-, Natur- und Umweltschutzes umfassend zu berücksichtigen.