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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

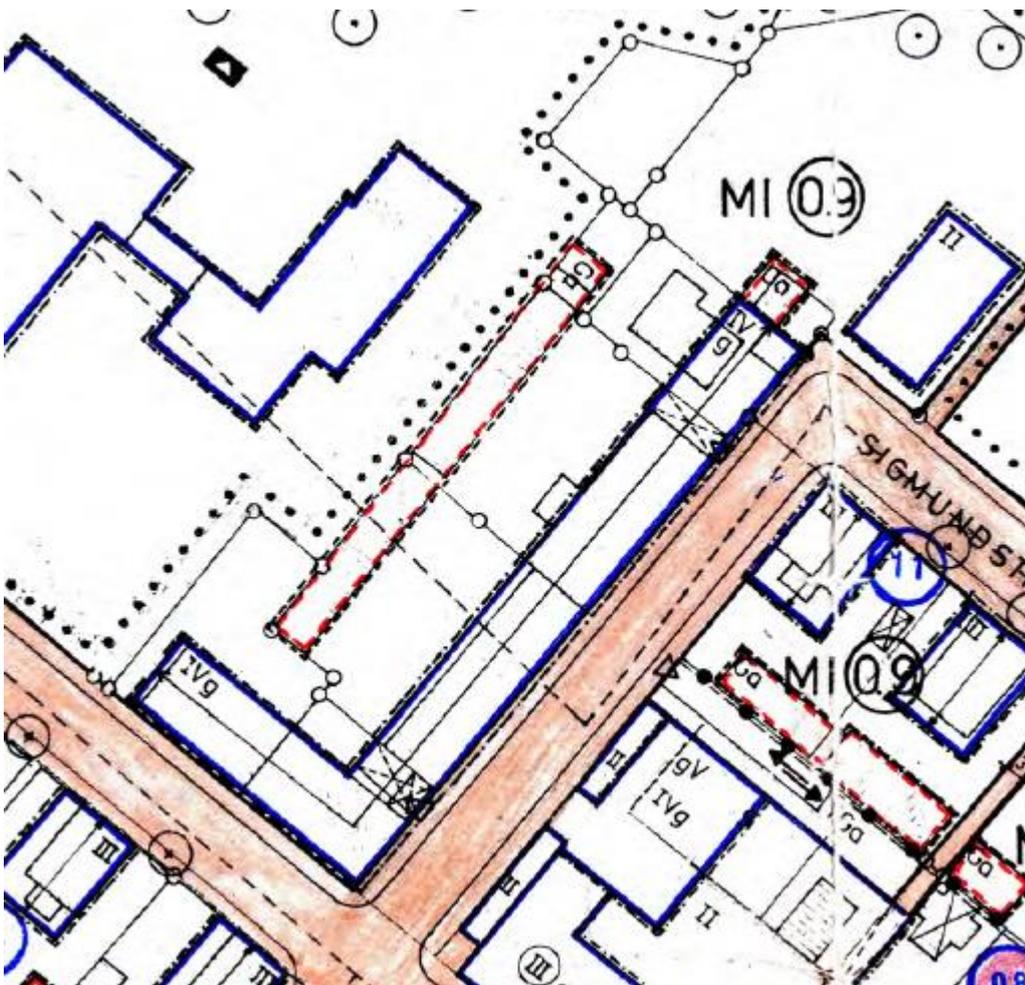
Philippstraße 6 a und 6 b, Fl. Nr. 912/3: Bauantrag zur Erweiterung des best. Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens

Anlagen:

17-46-2.1 Grundriss Ansichten Schnitt
17-46-2.2 Lageplan
24_anlage-01_bauantrag_2021
24_anlage-02_baubeschreibung_2021
Antrag auf Isolierte Befreiung
BBP Innenstadtquartier_AuszugA3_I03_e
BBP Innenstadtquartier_AuszugA3_I03_SchnittA_e
BBP Innenstadtquartier_AuszugA4_I03_SchnittC_e
BBP Innenstadtquartier_AuszugA4_I03_SchnittD_e
Flächenberechnung Philippstraße_16.09.2021

1. Vortrag:

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 6 a und 6 b. Das Grundstück Flurnummer 912/3, Philippstraße 6 a und 6 b, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der nachfolgend ausschnittsweise dargestellt ist:



Es wird die Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens beantragt. Das beantragte Gebäude weist die Gebäudemaße von 10,17 m x 31,36 m sowie eine Wandhöhe von 10,65 m auf. Die Frsthöhe beträgt 14,07 m.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bei.

Befreiung von:

- Überschreitung der Baugrenze
- Abweichung von Dachform und Dachneigung
- Überschreitung der Höhe der gebäudlichen Anlage

Begründung aus Sicht des Antragstellers:

Konzept: Barrierefreie Wohnungen mit Aufzug, Balkonen und Dachterrasse

Zielgruppe: Mieter ab 60 Jahre und gehbehinderte Personen

Das Objekt liegt mitten im Zentrum von Penzberg und ist mit kleinen und damit bezahlbaren Wohnungen ideal für Menschen mit Behinderung oder Senioren.

Der Anbau von Balkonen ist nur auf der Westseite möglich, so dass die bisherige Wohnungsausrichtung um 180° gedreht werden muss. Deshalb muss auch die Außenwand des bisherigen Schlafzimmers nach außen verrückt werden, um ein angemessenes Wohnzimmer zu schaffen.

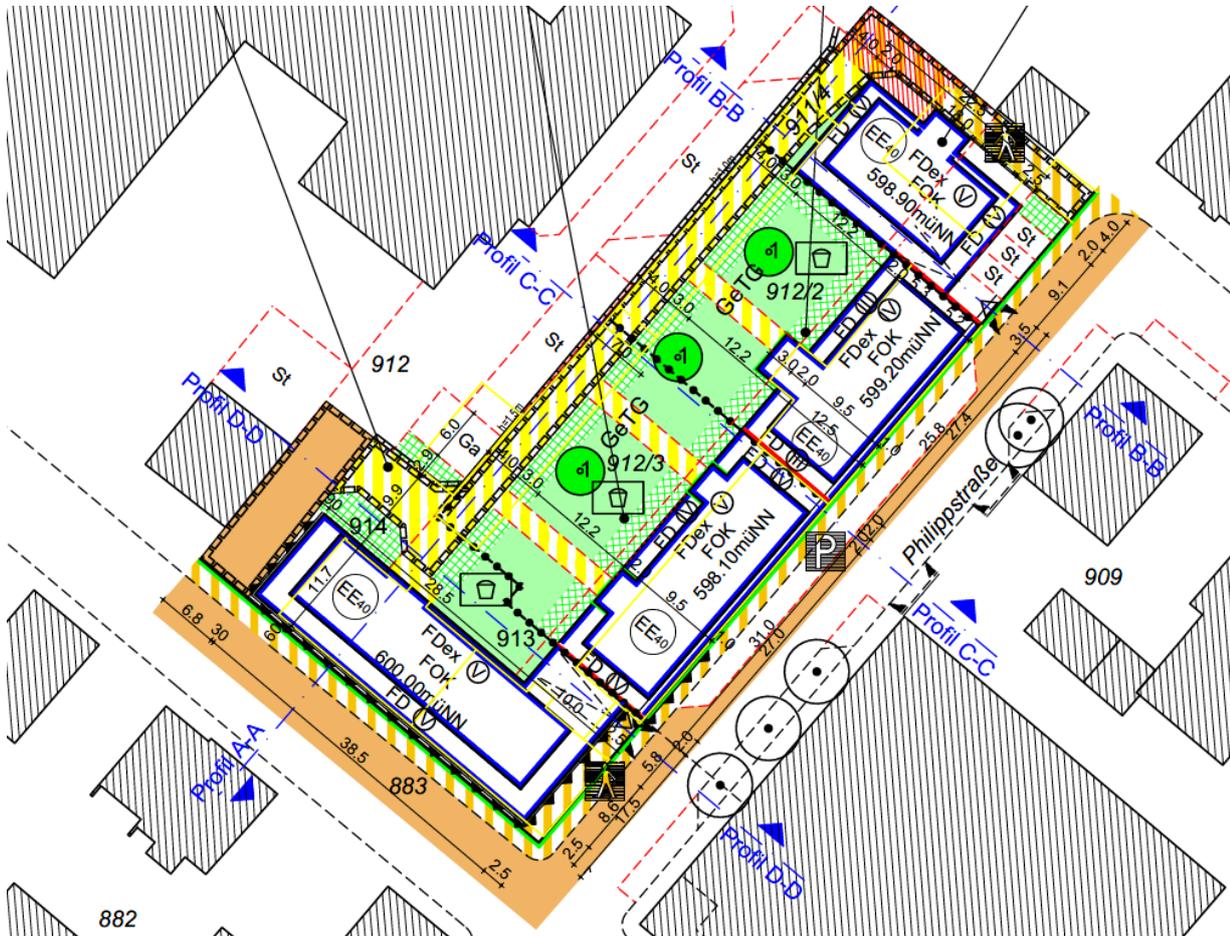
Der Balkon ermöglicht auch Personen mit Behinderung den Austritt ins Freie innerhalb der Wohnung.

Durch den Aufzug sind auch die oberen Stockwerke mit Gehbehinderung erreichbar.

Der Dachgarten schafft einen attraktiven Begegnungsraum, um der drohenden Altersvereinsamung entgegenzuwirken.

75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“:

Der Stadtrat hat am 25.08.2020 die Aufstellung der 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 911/4, 912/2, 912/3, 913 und 914 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 2, 4, 6 a, 6 b, 8 und Karlstraße 32, beschlossen und am 13.04.2021 die Zustimmung zu den Planungsgrundzügen, die nachfolgend dargestellt ist und die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht, erteilt:



Die wesentlichen Abweichungen zur Bauleitplanung:

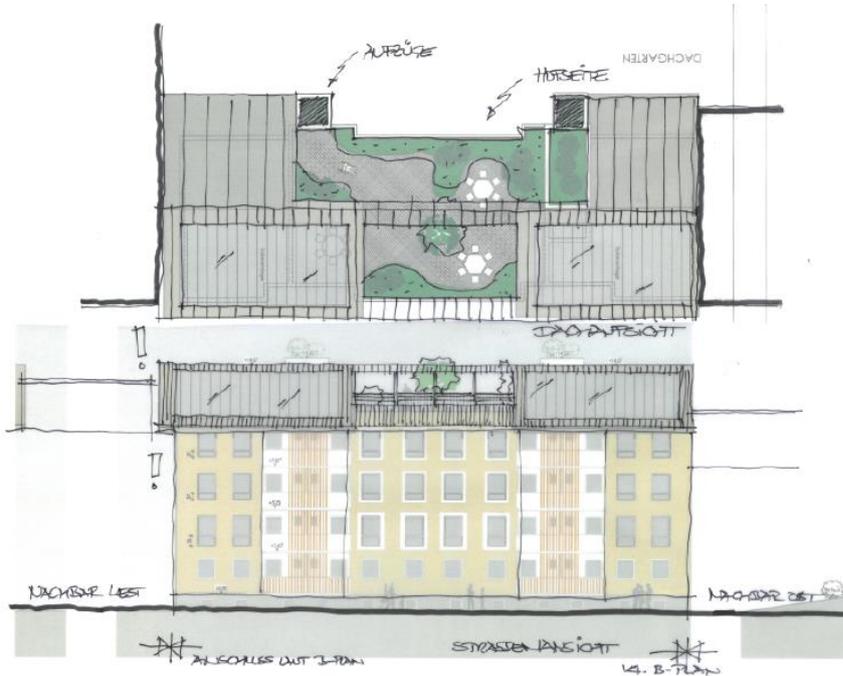
- Stellplatznachweis durch Gemeinschaftstiefgarage nach beigefügtem Lageplan. Dazu ist ein städtebaulicher Vertrag mit gegenseitigen Grunddienstbarkeiten abzuschließen.
- Anzahl der Geschosse stimmen nicht überein. IV statt V zwingend
- Staffelgeschoss
- Die Dachform ist durchgehend als Staffelgeschoss mit Flachdach und Technik zu erneuerbaren Energie 40 %
- Freiflächenentsiegelung - Garagen u. Fahrflächen entfernen und umgestalten
- Es fehlen Überbaurechte zu Fl. Nr. 913 Wohnbau
- Entwässerungsnachweis Niederschlagswasser mit Rückhaltung über Fl. Nr. 912 zum Säubach

Die beantragte Bebauung widerspricht an den Einfügeknoten zur geplanten aber auch vorhandenen Bebauung nicht den Grundstücksbesitzverhältnissen und den im Bauleitplanverfahren beabsichtigten Bauvolumen.

Es ist eine Veränderungssperre zu prüfen.

Die beantragte Dachform mit den ungegliederten Dachaufbauten und Dachteilen ist zu überarbeiten. Im Vorgriff auf die beabsichtigte Änderung der Stadtgestaltungssatzung für den Zentralen Versorgungsbereich könnte eine Lösung mit Dacheinschnitten und durchlaufender Trauf- sowie Firstkante zugestimmt werden.

Die hierunter wiedergegebene Skizze erläutert die prinzipielle Lösung:



Im Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Gemeinschafts-TG für das Quartier vorgesehen. Diese könnte unabhängig von den hier beantragten Hochbauten hergestellt werden.

Nach einer ersten Kostenkalkulation betragen die Herstellungskosten je Stellplatz 35.000 Euro. Da das Plangebiet im förmlichen Sanierungsgebiet liegt, könnten Fördermittel der Städtebauförderung von der Stadt beantragt werden.

In einem Städtebaulichen Vertrag sind die gegenseitigen Nutzungsrechte der Grundstücke Fl. Nrn. 912/2, 912/3, 913 und 914 einschließlich bestehende Überbauung zu regeln.

Da die beantragte Bebauung die Planungsziele zur 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ gefährdet, hat die Verwaltung zwei alternative Beschlussanträge erarbeitet.