

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	04.06.2019	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

**Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/5: Tekturantrag zum Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten**

**Anlagen:**

Schreiben Nachbar Grundstück  
Tektur zum Bauantrag Plan 1-7  
Tektur zum Bauantrag Plan 2-7  
Tektur zum Bauantrag Plan 3-7  
Tektur zum Bauantrag Plan 4-7  
Tektur zum Bauantrag Plan 5-7  
Tektur zum Bauantrag Plan 6-7  
Tektur zum Bauantrag Plan 7-7

---

### 1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Sportstätte und eines Küchenstudios mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Ausstellungsräumen als Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b.

Das Grundstück Fl. Nr. 815/5 der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplan, so dass sich die Bebaubarkeit bzw. Benutzbarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der genehmigten Nutzung auf diesem Grundstück sowie auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Mit Bescheid vom 04.02.2016 wurde einem Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 8 Wohneinheiten bereits die bauaufsichtliche Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass entweder

1. die benachbarte Lackieranlage auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg stillgelegt wird, oder
2. der Abgaskamin der Lackieranlage auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg um zusätzlich 5 m erhöht wird, dies entspricht insgesamt 10 m über den First des Gebäudes auf Grundstück Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg, oder
3. der Abgaskamin in den Norden des Schreinereigebäudes auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg mit einem Mindestabstand von 50 m zum beantragten Gebäude auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg verlegt wird.

Außerdem ist die Baugenehmigung u. a. mit folgenden Auflagen bezüglich des Stellplatzbedarfs sowie des Lärmschutzes versehen:

### Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück sind **8 Garagen-Stellplätze und 8 PKW –Stellplätze** mit der nach Abs. 1 GaV erforderlichen Größe bis zur Bezugsfertigkeit der Anlage benutzbar herzustellen. Diese müssen auf Dauer zur Verfügung stehen.

Die Stellplätze sind Bestandteil des jeweils zugehörigen genehmigten Vorhabens gemäß dem Stellplatzplan und dürfen deshalb nicht anderweitig genutzt oder verkauft werden.

Lärmschutz:

1. Antragsgemäß müssen die nach Süden orientierten Balkone der Wohnungen 2, 4, 6 und 8 festverglast ausgeführt werden.
2. Antragsgemäß sind die nach Osten orientierten Wohn- und Schlafzimmerfenster der Wohnungen 4 und 8 feststehend (d. h. nicht offenbar) auszuführen.
3. Für die auf der Westseite des Gebäudes im Lärmpegelbereich V (DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau) liegenden Kinder-, Schlaf- und Wohnräume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu bestimmen. Die ermittelten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße dürfen nicht unterschritten werden.
4. Folgende Zimmer sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten:  
 Wohnungen 1 und 5: Kinder- und Schlafzimmer  
 Wohnungen 2 und 6: Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer  
 Wohnungen 4 und 8: Schlaf- und Wohnzimmer  
 Die Schalldämmung der Fenster darf durch die Lüfter nicht abgemindert werden.
5. Die Eigengeräusche der Lüftungseinrichtungen in 1 m Abstand dürfen bei der notwendigen Betriebsluftmenge einen Schalldruckpegel von LpA = 30 dB(A) nicht überschreiten (empfohlen werden Geräte mit LpA 25 dB(A)).

**2. Stellungnahme der Verwaltung:**

Nutzungsübersicht

Zur Darstellung des wesentlichen Unterschieds der bisher genehmigten Planung vom 04.02.2016 und dem neu eingereichten Bauantrag wurde von der Verwaltung nachfolgende Tabelle gefertigt.

In nachfolgender Tabelle ist der bisher genehmigte Bauantrag mit Auflistung der jeweiligen Hauptnutzungen in den einzelnen Geschossen mit Angabe der Flächen der jeweiligen Hauptnutzungen sowie Zuordnung zur gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung dem neu beantragten Bauantrag gegenübergestellt, wobei die gewerbliche Nutzung mit „G“ sowie die Wohnnutzung mit „W“ benannt ist.

Geschoss	Genehmigte Nutzung	Fläche in m²	Art der Nutzung	Beantragte Nutzung	Fläche in m²	Zuordnung
Untergeschoss	Lager	309,39	G	Lager/Möbel	229,71	G
	Packraum	127,46	G	Tiefgarage		
Erdgeschoss	Büro Verkauf	118,00	G	Möbelausstellung	133,09	G
		151,38	G	Treppenausstellung	52,24	G
				Wohnaccessoires	50,28	G
1.Obergeschoss	4 WE	396,67	W	4 WE	304	W
				Gewerbe	47,57	G
				Gewerbe	50,57	G
2.Obergeschoss	4 WE	388,33	W	6 WE	415,99	W
Dachgeschoss	Speicher			2 WE	224,47	W
<b>Summe Flächen</b>		<b>1491,23</b>			<b>1507,92</b>	
<b>Summe Wohnflächen</b>		<b>785</b>			<b>944,46</b>	W
Summe Gewerbeflächen		706,23			563,46	G
<b>Verhältnis Wohnen zu</b>		<b>52,64 %</b>	<b>W</b>		<b>62,6 %</b>	<b>W</b>

Gewerbe		47,36 %	G		37,4 %	G
---------	--	---------	---	--	--------	---

Der Bauantrag sieht eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 8 WE auf 12 WE vor. Das bisher gewerblich genutzte Untergeschoss soll teilweise als Tiefgarage genutzt werden. Das bisher gewerblich genutzte Erdgeschoss soll weiterhin der gewerblichen Nutzung in Form von Ausstellungsräumen (Möbelausstellung, Treppenausstellung sowie Ausstellung von Wohnaccessoires) dienen. Das bisher als Squashcenter genutzte 1. und 2. Obergeschoss, in welchen mit Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 jeweils 4 Wohneinheiten mit aufgrund von Schallschutzvorgaben innenliegenden festverglasten Loggien genehmigt worden sind, werden nun im 1. OG 4 Wohneinheiten mit vorgelagerten Balkonen sowie 2 gewerbliche Einheiten mit Verbindung zum EG und im 2. OG 6 Wohneinheiten mit vorgelagerten Balkonen beantragt.

Im Dachgeschoss sollen zwei weitere Wohnungen entstehen.

#### Stellplatznachweis:

Für das Vorhaben sind insgesamt 28 PKW- sowie 24 Fahrradabstellplätze nach der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Hiervon sind 22 Stellplätze für die 12 Wohneinheiten sowie 6 Stellplätze für die gewerblichen Einheiten nachzuweisen.

Da es sich um ein sonstiges Gebäude ab 5 Wohneinheiten handelt, sind von den 22 Stellplätzen für die 12 Wohneinheiten gemäß Ziffer 1.3 der Richtzahlen mindestens 50 % (11 Stellplätze) in Tiefgaragen nachzuweisen.

Von den 22 Stellplätzen für die 12 Wohneinheiten sind gemäß Ziffer 1.3 der Richtzahlen mindestens 35 % (7,7 Stellplätze) als Besucherstellplätze frei zugänglich nachzuweisen.

Von den 6 gewerblichen Stellplätzen sind gemäß Ziffer 9.2 der Richtzahlen mindestens 20 % (1,2 Stellplätze) als Besucherstellplätze frei zugänglich nachzuweisen.

Insgesamt sind somit für das Vorhaben

- 28 PKW-Stellplätze, davon 11 Stellplätze in Tiefgaragen und 9 frei zugängliche Besucherstellplätze
- 24 Fahrradabstellplätze nachzuweisen

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 7 Tiefgaragenplätze (hiervon ein TG-Stellplatz für die Wohnnutzung), 8 Garagenplätze sowie 21 oberirdische Besucherstellplätze, wovon 2 Besucherstellplätze behindertengerecht dargestellt sind, nachgewiesen. Insgesamt werden 36 PKW-Stellplätze sowie eine Fläche mit 9 m x 1,8 m für Fahrräder nachgewiesen.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden bezüglich der Gesamtanzahl der Stellplätze sowie des frei zugänglichen Besucheranteils übererfüllt, jedoch wird die Anzahl der geforderten Tiefgaragenstellplätze (11 TG-Stellplätze für die 22 Wohneinheiten) nicht erreicht.

#### Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche ausgewiesen.

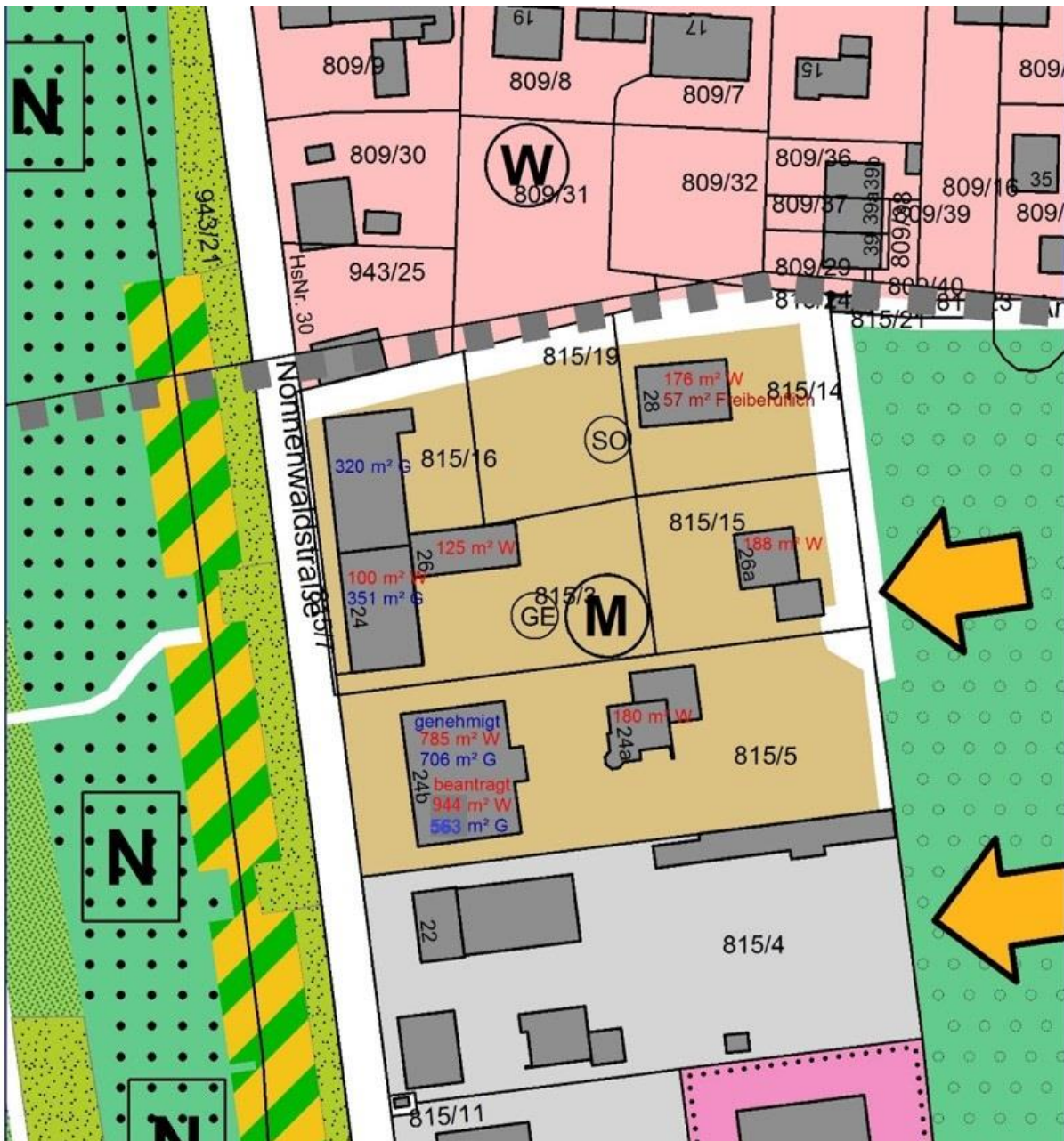
Aufgrund der genehmigten Nutzung auf diesem Grundstück sowie auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

Der vom Landratsamt mit Bescheid vom 04.02.2016 unter aufschiebenden Bedingungen und mit Auflagen genehmigte Bauantrag zur Nutzungsänderung beinhaltet mit einem Anteil von 52,64 % Wohnnutzung und 47,36 % gewerblicher Nutzung ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis.

Demgegenüber liegt beim neu zu beurteilenden Bauantrag (1. Tektur) der Wohnanteil bei 62,6 % und der gewerbliche Anteil bei 37,4 %. Das ausgewogene Nutzungsverhältnis kann bei diesem Differenzanteil gerade noch angenommen werden.



Verschärft wird das Übergewicht der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung jedoch durch das auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 bestehende Wohngebäude Nonnenwaldstraße 24 a. Der Grundstücksbezogene Wohnanteil erhöht sich durch die zusätzliche Wohnfläche von 180 m² auf 66,6 % gegenüber einem gewerblichen Anteil von 33,4 %. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis liegt bei einem gewerblich genutzten Anteil von lediglich einem Drittel nicht mehr vor.

Hinweis zum Immissionsschutz:

Bezüglich der beantragten Änderungen der Schallschutzanforderungen zu den angrenzenden Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass das südliche Nachbargrundstück Flurnummer 815/4 nicht umgewidmet ist und weiterhin durch die genehmigte Nutzung (Autohaus mit KFZ-Werkstätte) genutzt werden kann.

Ob die im Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 enthaltenen aufschiebenden Bedingungen sowie Auflagen bezüglich des Immissionsschutzes erfüllt werden können, wurde im Bauantrag nicht nachgewiesen und obliegt der Prüfung der Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau).

Die beantragte Wohnnutzung darf nicht zu Einschränkungen der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen.

Das bedeutet, dass die Interessen der vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu berücksichtigen sind, insbesondere dass mit der an die Gewerbe- und Handwerksbetriebe heranrückenden Wohnnutzung keine Abwehransprüche der künftigen Wohnungsinhaber gegen die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe verbunden sein dürfen.

Vom Eigentümer des Grundstücks Nonnenwaldstraße 18 und 20a ist ein Schreiben eingegangen, worin der Eigentümer und Betreiber dieses Gewerbegrundstücks befürchtet, dass durch das stetige Heranwachsen der teils massiven Wohnbebauung und Wohnnutzung an seinen Gewerbebetrieb künftige Abwehransprüche der Wohnungsinhaber gegen die Ausübung seines Gewerbes entstehen könnten und hierdurch eine existentielle Bedrohung für den Gewerbetreibenden geschaffen werden könnte, da dieser vor kurzem seinen Gewerbebetrieb erheblich erweitert hat und auch langfristige Verträge zur Lieferung seiner Produkte (u.a. Babynahrung) eingegangen ist.

Außerdem ist durch die beantragte Nutzung nicht sichergestellt, dass die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingehalten werden.