

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/247

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 17.12.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	02.02.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2022

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in drei Wohneinheiten an der Hauptstraße 10 (BV-Nr. 2021/100)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 747/3 der Gemarkung Töging a.Inn, Hauptstraße 10, soll die bestehende Gewerbeeinheit in drei Wohnungen umgenutzt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Bei Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Für die drei neu errichteten Wohnungen sind nach der Stellplatzsatzung vom 29. Juli 2020 sechs Stellplätze nachzuweisen. Die Wohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss findet sich schon in der Baugenehmigung BV-Nr. 782/95 (Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses) und genießt Bestandsschutz.

In der Baubeschreibung zum Bauantrag ist zum Thema Stellplätze nichts aufgeführt. Es wird lediglich ausgeführt: Es werden „Bestand“ Stellplätze errichtet.

Eine Stellplatzberechnung, die aufzeigt, wie viele zusätzliche Stellplätze das Bauvorhaben notwendig sind, fehlt.

In den Wohnflächenberechnungen ist angegeben, dass zu jeder Wohnung 1 Stellplatz gehört. Wie oben erläutert, wären laut der Stellplatzsatzung zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Es ist also davon auszugehen, dass wohl nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Aus dem letzten genehmigten Baugenehmigungsplan (BV-Nr. 782/95) zum Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses kann eine Verkaufsfläche von ca. 122 m² herausgemessen werden (2 Verkaufsräume im Erdgeschoss).

Das Kellergeschoss/Untergeschoss ist nur im genehmigten Bauplan von BV-Nr. 1605/59 (Plan

zum Anbau von Büro und Lagerräumen am Anwesen von Herrn ...) als Grundriss abgebildet. Dort ist als Nutzung Lager, Keller und Keller eingetragen. Somit ist keine Verkaufsfläche im Untergeschoss genehmigt.

Nach der Anlage zur GaStellV sind für Verkaufsstätten Läden (Nr. 3.1) pro 40 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei 122 m² Verkaufsnutzflächen wären das 3,05 Stellplätze. Gerundet gelten also durch die genehmigte Nutzung als Verkaufsladen 3 Stellplätze als vorhanden.

6 Stellplätze sind notwendig, drei gelten als vorhanden, somit sind drei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

Die fehlenden drei Stellplätze können im Wege der Stellplatzablöse gemäß der Stellplatzsatzung abgelöst werden. Hierüber wurde ein Stellplatzablösevertrag vom 11. Januar 2022/14. Januar 2022 geschlossen, welcher vom Bauausschuss noch gebilligt werden muss.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a.Inn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 24.11.1998 (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung der Stellplatzablöse mit : Stimmen.

Der Bauausschuss billigt mit : Stimmen, den Stellplatzablösevertrag vom 11. Januar 2022/14. Januar 2022, mit dem der Bauherr drei Stellplätze für je 4.000 €, insgesamt also für 12.000 €, ablöst.