Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/056

Federführung: Bauamt	Datum: 21.04.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	11.05.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.3 Sitzung des Bauausschusses am 11.05.2022

Nutzungsänderung einer Bäckerei in Wohnraum und Errichtung eines Anbaus an der Mozartstraße 4 (BV-Nr. 2021/19)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 4, soll die Bäckerei im Erdgeschoss in Wohnraum für barrierefreies Wohnen umgenutzt werden. Es ist eine Wohneinheit sowie diverser Umbauarbeiten geplant. Zusätzlich ist die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus zur Vergrößerung der geplanten Nutzungsänderung angedacht.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 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 gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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

Die Bäckerei kann nach der Garagen- und Stellplatzverordnung als Handwerksbetrieb klassifiziert werden. Es gilt ein Stellplatz je 70 m² Nutzfläche als vorhanden.

Im Bauantrag zur Erweiterung der Backstube und Errichtung einer Garage (BV-Nr. 908/94) ist eine gewerbliche Nutzfläche von 232,14 m² angegeben. Nicht enthalten sind hier weitere 10,20 m² Lager, 18,80 m² Verkaufsraum, 37,76 m² Bäckerei sowie 7,92 m² Mehllager aus BV-Nr. 1131/71 für den An- und Umbau am Wohn- und Geschäftshaus. Insgesamt ergibt sich eine gewerbliche Nutzfläche von ca. 307 m², sodass vier Stellplätze als vorhanden gelten.

Die bestehende Wohnung im Obergeschoss genießt bezüglich der Stellplätze Bestandsschutz und es sind keine Stellplätze für diese nachzuweisen.

Zwei der vier vorhandenen Stellplätze werden für die Umnutzung der ehemaligen Bäckerei in Wohnnutzung benötigt.

Die anderen zwei vorhandenen Stellplätze werden für die im Osten geplante Gästeeinliegerwohnung benötigt. Die Gästeeinliegerwohnung stellt eine eigene Wohneinheit – bestehend aus Küche und Bad – dar.

Laut Baubeschreibung sind zwei Stellplätze in der Garage vorhanden und es soll neuer Stellplatz auf dem Baugrundstück neu errichtet werden.

In dem Bauantrag zur Erweiterung der Backstube und Errichtung einer Garage (BV-Nr. 908/94) vom 05.09.1994 ist in der Baubeschreibung angegeben, dass 2 Stellplätze in der Garage und 2 weitere Stellplätze errichtet werden.

In dem hier vorliegenden Bauantrag ist allerdings nur noch ein Stellplatz geplant. Im Vergleich zum Bauantrag von 1994 fällt also ein Außenstellplatz weg. Dieser ist zu ersetzen.

Es fehlt also der Nachweis von einem Stellplatz. Dieser ist der Ersatz für den im Vergleich zum Bauantrag von 1994 wegfallenden Außenstellplatz.

Der fehlende Stellplatz kann im Wege der Stellplatzablöse gemäß der Stellplatzsatzung abgelöst werden. Hierüber wurde ein Stellplatzablösevertrag vom 28. April 2022 geschlossen, welcher vom Bauausschuss noch gebilligt werden muss.

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 28. April 2022, mit dem der Bauherr einen Stellplatz für je 4.000 €, insgesamt also für 4.000 €, ablöst.