

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/205

Federführung: Bauamt	Datum: 03.01.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.02.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4.1 Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Umbau und Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen an der Hauptstraße 18 (BV-Nr. 2023/0062)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 745 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 18, soll ein Wohn- und Geschäftshaus in ein bloßes Wohnhaus mit (zunächst) elf Wohnungen umgenutzt werden. Nach Umplanung sollen nunmehr **zehn Wohnungen** entstehen (also nicht elf wie zunächst geplant).

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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 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 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).

Das Grundstück Fl.-Nr. 745 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 18, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückes Fl.-Nr. 745/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Hauptstraße 16, belastet. Dies geht aus dem Kaufvertrag URNr. K 2976/2010 hervor.

Laut übersendeter Stellplatzberechnung des Planers waren im Bestand drei Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einem Laden (72 m²) und einem Imbiss (131 m²) vorhanden.

Für den Imbiss sind bereits früher bei der Stadt Töging a. Inn drei Stellplätze abgelöst worden.

Für den Laden sind bereits zwei Stellplätze vorhanden (Nr. 3.1 der Anlage zur GaStellV).

Gem. Nr. 1.2 Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (StS) sind bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten. Da bereits drei Wohnungen vorhanden sind, entsprechend das rechnerisch sechs Stellplätzen. Mit den fünf o.g. Stellplätzen sind in der Summe elf Stellplätze vorhanden.

Für die gesamten nunmehr zehn Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung insgesamt 20 Stellplätze erforderlich. Da die elf bereits bestehenden Stellplätze mit einberechnet werden, sind noch insgesamt neun Stellplätze neu zu errichten.

Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück zehn Stellplätze neu errichtet. (Hintergrund: das LRA hat Bedenken bzgl. der Kellerwohnung geäußert. Aus diesem Grund teilte der Planer am 30.01.2024 per E-Mail mit, dass die Bauherren sich entschieden haben, es bei der Nutzung der Kellerräume zu belassen und keine weitere Umplanung vorzunehmen. Folglich entfällt eine Wohnung, gesamt daher 10 Wohnungen [nicht 11 wie zunächst geplant]).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Stellplätze, welche im Süden des Grundstückes bestehen bzw. errichtet werden, über den Rathausberg anzufahren sind.

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.

Der Stadtrat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.