



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	25.01.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bahnhofstraße 22; Ausbau und Neustrukturierung eines Bestandsgebäudes als Bürogebäude; Beschluss

Anlagen:

Ansicht Nord und Ost
Ansicht Süd und West
Freiflächengestaltungsplan
Grundriss Dachgeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Untergeschoss
Lageplan
Schnitt A-A
Schnitt B-B

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Bahnhofstraße in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Bahnhofstraße kann in dem Bereich als „Mischgebiet (MI)“ eingestuft werden. Darin sind Bürogebäude allgemein zulässig, so dass auch der Ausbau und die Neustrukturierung des Bestandsgebäudes grundsätzlich zulässig sind.

Geplant ist das Gebäude neu zu strukturieren und die Büroräume besser zu organisieren. Dazu soll auch der ursprüngliche Eingang im Erker wieder reaktiviert werden und barrierefrei aus westlicher Richtung errichtet werden. Im ersten Obergeschoss soll der Balkon ausgebaut werden, um zusätzlichen Büroraum zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,66 und einer GFZ von 0,33 (Obergrenzen nach §§ 17, 19 BauNVO: 0,8 und 1,2) eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden nachgewiesen. Zusätzlich zu den bereits bestehenden drei Stellplätzen auf dem bereits gepflasterten Hof im Westen soll noch ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden. Dieser war bisher auf dem angrenzenden Grundstück im Westen. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen

Stellplatzes auf dem Hof entsteht ein „gefangener“ Stellplatz. Dies wird als unproblematisch dargestellt, da das Gebäude als reines Bürogebäude genutzt wird, die Arbeitszeiten fest strukturiert sind (kein Schichtmodell) und somit die Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz etwa zur gleichen Zeit erreichen und verlassen. Dadurch stellt die Situation keine Beeinträchtigung dar und eine zusätzliche Versiegelung an anderer Stelle kann vermieden werden. Die Besucherparkplätze befinden sich im Osten des Grundstücks.

Nachbarunterschriften liegen vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.