



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	20.09.2022 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Lindenplatz 12; Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten, Grundrisse, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt am Lindenplatz innerhalb der Altstadt in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Für das Gebiet der Altstadt besteht eine Veränderungssperre, weil der Bebauungsplan Nr. 94 „Historische Altstadt“ aufgestellt werden soll.

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 allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die historische Altstadt kann als „Besonderes Wohngebiet (WB - § 4a BauNVO)“ eingestuft werden. Darin sind sowohl Wohngebäude, als auch Geschäftsgebäude allgemein zulässig, sodass auch die beantragte Nutzungsänderung zur Neuaufteilung eines Wohn- und Geschäftshauses hier zulässig ist.

Bisher beherbergte das Gebäude Laden- sowie Büroräume im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Das Dachgeschoss diente bislang nur als Speicher. Durch den Umbau entsteht nun ein Laden im Erdgeschoss und insgesamt 5 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss.

Zur Belichtung der oberen Wohnräume sollen an der Nordseite 3 Schleppdachgauben entstehen. Die an der Südseite bestehenden Dachterrassen sollen um neue Absturzsicherungen ergänzt werden. An der Westseite entsteht im Erdgeschoss ein neuer Zugang, welcher der Anlieferung des Ladens dienen soll. Die bestehenden Fenster werden in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durch zeitgemäße, energetisch hochwertige Holzfenster ausgetauscht. Die Fassade soll ebenso in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde einen neuen Anstrich in hellem Petrol erhalten.

Insgesamt löst die Maßnahme einen Bedarf von 13 Stellplätzen aus. Als Bestand können 12 Stellplätze angerechnet werden. Ein Garagenstellplatz wird neu geschaffen. Somit werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt.

Für das Bauvorhaben ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Historische Altstadt“ notwendig. Da überwiegende

öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Das Vorhaben fällt unter den Ensembleschutz und wird bzgl. der Fassade, Fensteröffnungen etc. mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die aufgeführten Änderungen können aus Sicht der Stadt so realisiert werden. Die endgültige Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen des Bauantrages abgegeben. Die Verwaltung sieht keine bauplanungsrechtlichen Gründe, die gegen ein Einvernehmen sprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht verändert.

Die Erschließung ist im Übrigen gesichert.

Nachbarunterschriften liegen vor.

Vorschlag zum Beschluss:

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

Da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wird einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.