Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/399/2022

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	20.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Am Lerchenfeld 2; Nutzungsänderung von Büroräumen zu Betriebsleiterwohnung im 1. Obergeschoss; Beschluss

Anlagen:

Ansichten, Grundrisse, Schnitt
Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet westlich der Römerstraße“.

Geplant ist eine Nutzungsänderung der momentan vorhandenen Büroräume im 1. Obergeschoss zu einer Betriebsleiterwohnung. Hintergrund ist, dass aufgrund einer Neuausrichtung der Geschäftsfelder des vorhandenen Betriebs neue Anlagen beschafft werden müssen, welche vollautomatisch laufen und bei einer Störung schnellstmöglich betreut werden sollen, um größere Schäden zu vermeiden. Die Betriebsleiterwohnung soll auch einem erhöhten Einbruchsschutz dienen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier explizit fest, dass Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind. Darunter fallen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Hierzu gibt es einen Befreiungsantrag.

Das Maß der baulichen Nutzung, sowie die erforderlichen Abstandsflächen bleiben unverändert.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden in ihrer Anzahl zwar nachgewiesen, ein Stellplatz hiervon müsste jedoch noch überdacht werden.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bauantrag abzulehnen. Eine Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt aus Sicht der Verwaltung nicht in Frage, da hier die Grundzüge der Planung verletzt werden (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt und eine Wohnnutzung explizit ausgeschlossen. Dies dient dem Planungskonzept der Stadt zur Ansiedlung von zum Teil störenden Gewerbebetrieben in diesem Bereich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag samt Befreiung nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren.