



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Stadtbauamt	Herr Dietrich

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2025 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bahnhofstraße 14; Antrag auf Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 BauGB; Errichtung eines Bäckereicafés; Beschluss

Anlagen:

01 Lageplan 1000- 12-12-24
02 Planunterlagen 12-12-24

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 im vorliegenden Bereich als „Mischgebiet (MI)“ eingestuft werden. Darin sind Mischnutzungen, wie die hier vorliegende – bestehend aus einer handwerklichen Tätigkeit, Einzelhandel und Gastronomie - allgemein zulässig, so dass auch die Errichtung eines Bäckereicafés hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit den Abmessungen von ca. 15,00 m auf 23,60 m und einer Höhe von 7,60 m. Das Dach soll als Flachdach mit umlaufender Attika und aufgeständerten Photovoltaikpanelen ausgebildet werden. Im Erdgeschoss sind die Ladenflächen, der Gastraum sowie die Backstube und Küche mit den notwendigen Nebenräumen und einem barrierefreien WC untergebracht. Das Obergeschoss beinhaltet weitere Laden- und Gastraumflächen, die Sanitäranlagen sowie Personal- und Technikräume. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine interne Treppe, einen Aufzug (Barrierefreiheit) und eine außenliegende Fluchttreppe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,69 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 1,2) eingehalten, jedoch bei der Grundflächenzahl II (GRZ II) von 0,94 (Obergrenze nach § 19 BauNVO: 0,8) überschritten. Gemäß § 19 BauNVO können jedoch weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Hier ist insbesondere die Ausbildung des Großteils der gewerblichen Stellplätze mit Rasengittersteinen und die damit verbundene Entsiegelung der Bestandsflächen anzumerken.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden nachgewiesen.

Die im Stellplatznachweis ermittelten Stellplätze (19 Stück) werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

In der Sanierungssatzung für die Sanierungsgebiete "Schongau - ehemaliger Lechumlauf" wurde die Anwendung des § 144 Baugesetzbuch -BauGB- Absatz 1 festgesetzt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Schongau einzuholen. Damit soll die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert werden.

Mit der geplanten Errichtung eines Bäckereicafés ist nicht zu erwarten, dass die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes "Schongau - ehemaliger Lechumlauf" nicht umgesetzt werden können.

Für den Abbruch des auf dem Baugrundstück bestehenden Wohnhauses und der Werkstatt wurde bereits eine sanierungsrechtliche Genehmigung durch den Bau- und Umweltausschuss erteilt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Überschreitungen der GRZ II in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird zugestimmt.

Gleichzeitig erteilt der Bau- und Umweltausschuss für das Bauvorhaben die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).