



Sachgebiet
Stadtbauamt

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

14.10.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Kanzleistraße 18; Antrag auf Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 BauGB; Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnnutzung; Beschluss

Anlagen:

Kanzleistrasse 18-V2-A ALL

Sachverhalt:

Tekturplanung

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 23.09.2025 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) u. g. Bauvorhaben nicht erteilt, da das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Seitens des Antragstellers wurde nun eine Tekturplanung vorgestellt, die im straßenorientierten Teil des Erdgeschosses zur Kanzleistraße hin eine Gewerbeeinheit vorsieht und nur im rückwertigen Bereich eine Wohnnutzung abbildet.

Vergleichbaren Lösungen wurde in der Vergangenheit zugestimmt, da mit Erhalt der Gewerbefunktion zum Straßenraum den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprochen werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung kann somit sowohl das gemeindliche Einvernehmen als auch die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden.

Gemeindliches Einvernehmen

Beantragt wird die Nutzungsänderung von einer Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes in der Kanzleistraße 18 im Rahmen des Freistellungsverfahrens.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“. Das Gebiet ist als besonderes Wohngebiet (WB gem. § 4a Baunutzungsverordnung - BauNVO) ausgewiesen. In besonderen Wohngebieten sind Wohngebäude grundsätzlich zulässig, sodass auch die Nutzungsänderung in eine Wohnung hier grundsätzlich zulässig ist.

An der Fassade und an tragenden Bauteilen werden keine wesentlichen baulichen Änderungen vorgenommen.

Für die letzte genehmigte Nutzung als Kindertagesstätte waren nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. Die nun für eine Wohnnutzung erforderlichen zwei Stellplätze sind damit im Bestand vorhanden.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Die Kanzleistraße liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "SG II - Altstadt" der Stadt Schongau.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist nach den Bestimmungen des § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 und § 29 BauGB bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, zusätzlich eine eigenständige sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es ist dabei nicht von Bedeutung, ob das Vorhaben nach dem Bauordnungsrecht genehmigungs-, anzeige- oder zustimmungspflichtig ist.

Maßstab für die Erteilung der Genehmigung sind im Besonderen die Sanierungsziele, die in den jeweiligen Sanierungsgebieten festgelegt wurden. Sie ergeben sich aus dem vom Stadtrat beschlossenen Sanierungskonzept und dem zu Grunde liegenden Untersuchungsergebnis für das Gebiet, aus allgemeinen Zielsetzungen des Stadtrats im Rahmen der Stadterneuerung, aber auch aus Zielvorgaben des Baugesetzbuches selbst.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (vgl. § 145 Abs. 2 BauGB).

Das Sanierungskonzept für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "SG II - Altstadt" der Stadt Schongau formuliert den Erhalt der bestehenden Einzelhandelsstruktur und der Funktion der Altstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum als Ziel.

Vorschlag zum Beschluss:

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

Gleichzeitig beschließt der Bau- und Umweltausschuss, auch die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erteilen, da das Vorhaben durch die Beibehaltung einer Gewerbenutzung im straßenorientierten Teil des Erdgeschosses den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht.