Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/702/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	16.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Zugspitzstraße 1; Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen; Beschluss

Anlagen:

Aufteilungsplan

Sachverhalt:

Die beantragte Nutzungsänderung liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 27 „Forchet III“. Laut Festsetzung des Bebauungsplans handelt es sich in diesem Bereich um ein Mischgebiet. Im Erdgeschoss sind zur Aufrechterhaltung des Mischverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen ausdrücklich nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Im vorliegenden Fall wird eine Befreiung von dieser Festsetzung beantragt. Geplant ist, eine gewerbliche Büroeinheit im Erdgeschoss in eine Wohnung umzunutzen. Dies soll ohne bauliche Änderungen geschehen.

Da in den oberen Stockwerken bereits ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind, droht der Anteil an gewerblicher Nutzung in diesem Mischgebiet immer weiter durch Wohnnutzungen verdrängt zu werden. Wenn man hier im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung zu Wohnraum zulässt, könnten in Zukunft aus Gründen der Gleichbehandlung auch die anderen Eigentümer der Gewerbeeinheiten Nutzungsänderungen beantragen. Nach und nach würde die Gewerbenutzung dann immer weiter verdrängt werden und ein angemessenes Mischverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen könnte nicht mehr gewährleistet werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden nachgewiesen.

Die Bauverwaltung sieht Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken an dieser Stelle sehr kritisch, da der Mischgebietscharakter zu kippen droht.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 in Bezug auf die Nutzung im Erdgeschoss nicht zuzustimmen.