

Beschluss-Vorlage 2019/0013 zur Sitzung am 22.01.2019
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Nutzungsänderung wegen Umnutzung eines Hotels zu Wohnungen, Fl.Nr.392/2,
Gemarkung Unterpfaffenhofen, Bahnhofplatz 8

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag beinhaltet die Nutzungsänderung eines Hotels zu Wohnungen.

Des Weiteren ist im Erdgeschoss im nordöstlichen Gebäudebereich (vgl. Anlage 1 – rotschraffierte Fläche im Lageplan) eine Nutzungsänderung geplant. In den Räumen, in denen sich bisher Lagerflächen sowie eine Druckerei befanden, soll eine Produktion für Feinkost untergebracht werden. Ansonsten bleiben die Nutzungen im Erdgeschoss unverändert.

Die 38 Hotelzimmer sollen zu 30 1 bzw. 2- Zimmerwohnungen umgebaut werden.
Die bereits bestehenden 3 Wohnungen bleiben unverändert.
Der vorhandene Stellplatznachweis (vorhandene 100 Stellplätze) ist weiterhin ausreichend.

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich daher nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).
Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzungen, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.
Nachdem es sich bei dem Vorhaben ausschließlich um eine Nutzungsänderung handelt, ist nur zu prüfen, ob die geplante Nutzung hinsichtlich der Nutzungsart zulässig ist.
Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Nutzung ist daher regelzulässig.

Gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen daher keine Bedenken.

Die Vorlage an den Ausschuss erfolgt zur Kenntnisnahme und Information, da sich das Grundstück im innerstädtischen Bereich befindet.
Nachdem die Stadt Germering selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als Untere Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag auf Nutzungsänderung nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 34 BauGB versagen.
Dies ist bei dem Vorhaben nicht der Fall.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis

Astrid Ernst
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan