

Beschlussvorlage BA/862/2023



Aufgabenbereich Bauamt	Sachbearbeiter Fenk	
Beratung Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	Datum 05.12.2023	öffentlich
Betreff Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses am St.-Zeno-Platz 3 in Isen		

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 29.11.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: St.-Zeno-Platz 3, Fl.-Nr. 37, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Mischgebiet dargestellt.

Da Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.

Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Im Übrigen befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung des Marktes Isen.

Die verträglichen Mischfunktionen von Wohnen und Arbeiten zu erhalten, zu sichern und auszubauen, ist vorrangiges Ziel der Sanierung. Dem entspricht die beantragte Nutzung.

Der Bauherr beantragt eine Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen dahingehend, dass der erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen nicht nachgewiesen werden muss. Durch die beantragte Nutzungsänderung ergibt sich gegenüber der bisher genehmigten Nutzung ein Mehrbedarf von 10 Stellplätzen.

Als Begründung für die Abweichung werden folgende Punkte aufgeführt:

- Das Vorhaben dient gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO der Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes
- Der Stellplatzbedarf für Vereinsräume ist in der Richtzahlenliste zur Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen nicht geregelt.
- Es ist auch keine Verkehrsquelle in der Richtzahlenliste vorhanden, die sich als vergleichbar heranziehen ließe.
- Die Vereinsräume werden zu nicht unwesentlichem Teil auch als Abstellräume vorgesehen, die Restflächen der Räume dienen nur einem kleineren Personenkreis (Vereinsvorstand)
- Es sind ausreichend öffentliche Stellplätze auch mit Kurzparkregelung in unmittelbarer Umgebung vorhanden.
- Es liegt eine Wechselnutzung vor: i.d.R. keine Nutzung der Vereinsräume während Veranstaltungen im EG wegen gemeinsamem Eingang.

- Das Vorhaben dient dem Wohl der Allgemeinheit.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Der Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung wird zugestimmt.