

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 3/084/2020  
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**08.12.2020**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauantrag zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Gerberei mit Laden, Schneiderei und Wohnnutzung in eine Praxis, zwei Büros und zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Grafing (Griesstraße 22)**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer ehemaligen Gerberei mit Laden, Schneiderei und Wohnnutzung in eine Praxis, zwei Büros und zwei Wohneinheiten.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude soll entsprechend der bereits bestehenden Bestandsnutzung jetzt baurechtlich legalisiert werden.

Es liegen nur wenige Archivunterlagen vor, der letzte Genehmigungsstand lässt sich aus einer Genehmigung aus dem Jahr 1944 rekonstruieren. Eine Nutzungsbeschreibung der Räume in den Dachgeschossen liegt nicht vor.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet, die Umgebung ist durchgehend durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und (überwiegend) durch Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt.

Die beantragten Nutzungen durch eine Praxis im Erdgeschoss, Büroräumen im Obergeschoss und Wohnungen im Dachgeschoss nimmt diese Nutzungsstruktur auf und ist nach der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden faktischen Mischgebiet zulässig. An der Kubatur des Gebäudes werden keine Änderungen vorgenommen, lediglich die Nutzungen werden geändert.

Die beantragten Nutzungsänderungen sind somit zulässig.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

Für das Gebäude liegen keine Baugenehmigungen die sich auf die historisch genehmigten Nutzungen beziehen vor. Das Gebäude wurde historisch als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt; unter anderem war eine Gerberei darin untergebracht. Aufgrund der fehlenden Unterlagen wird die historisch genehmigte Nutzung mit den vorhandenen Baugenehmigungen aus den Jahren 1916, 1920, 1944 und 1947 ermittelt, mit denen zwar bauliche Veränderungen genehmigt wurden, in denen aber auch tatsächlich vorhandene Nutzungen im Gebäude nachrichtlich dargestellt sind. Ebenso fehlen Darstellungen für Nutzungen in den Obergeschossen. Es ist davon auszugehen, dass die in den Genehmigungen nachrichtlich dargestellten Nutzungen auch genehmigt waren.

Zu Wohnungen gehören grundsätzlich auch Küchen um eine abgeschlossene Wohneinheit zu definieren. In den Planvorlagen ist im Gebäude aber nur eine Küche im EG eingezeichnet. Aufgrund der historischen Archivdaten können die vom Antragsteller gemachten Angaben bestätigt werden.

**Altbestand (Bestandsschutz):**

Laden EG: 24,21 m <sup>2</sup> (Büro und Lager sind nicht als Hauptnutzfläche anrechenbar) – 1 Stpl./40 m <sup>2</sup> (mind. 2 Stpl.)	2,00 Stpl.
Gerberei + Schneiderei EG, OG, DG1 + DG2: (Handwerksbetriebe)	
256,50 m <sup>2</sup> - 1 Stpl./70 m <sup>2</sup> Nutzfläche	3,66 Stpl.
1 Whg. über100 m <sup>2</sup>	2,00 Stpl.
4 Whg. unter 100 m <sup>2</sup> - je 1,5 Stpl.	6,00 Stpl.
<b>Summe</b>	<b>13,66 Stpl. gerundet 14 Stpl.</b>

## Fahrradstellplätze:

Laden: 1 FStpl./90 m <sup>2</sup>	0,27 FStpl.
Handwerksbetriebe 1 FStpl./140 m <sup>2</sup>	1,83 FStpl.
Wohnungen 1 FStpl./40 m <sup>2</sup> (495,74 m <sup>2</sup> )	12,39 FStpl.
<b>Summe</b>	<b>14,49 FStpl. – gerundet 15 FStpl.</b>

**Neuantrag:**

EG: 1 Praxis 149,34 m <sup>2</sup> HNF – 1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	4,98 Stpl.
OG: Büros 193,16 m <sup>2</sup> HNF – 1 Stpl./40 m <sup>2</sup>	4,83 Stpl.
DG 1 + 2: 1 Whg. über 100 m <sup>2</sup>	2,00 Stpl.
1 Whg. unter 100 m <sup>2</sup>	1,50 Stpl.
<b>Summe</b>	<b>13,31 Stpl. – gerundet 14 Stpl.</b>

## Fahrradstellplätze:

Praxis - 149,34 m <sup>2</sup> / 1 FStpl./90 m <sup>2</sup>	1,66 FStpl.
Büros - 193,16 m <sup>2</sup> / 1 FStpl./120 m <sup>2</sup>	1,61 FStpl.
2 Wohnungen bei MFH – kein Bedarf	
<b>Summe</b>	<b>3,27 FStpl. gerundet 4 FStpl.</b>

Sowohl die Fahrradstellplätze als auch die Kfz-Stellplätze sind über den Bestandsschutz nachgewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Bauausschuss wird empfohlen, sein Einvernehmen für o. g. Bauvorhaben zu erteilen:

 Ja

 Nein

## Finanzielle Auswirkungen:

 Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

## Auswirkungen auf den Klimaschutz:

 Ja, positiv  Ja, negativ  Nein  
 Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein