

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.12.2019	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes Nutzungsänderung und Sanierung des Bahnhofsgebäudes Markdorf, Errichtung von Dachgauben auf dem Nebengebäude und Einbau eines Tageskaffee mit Bäckerei und Reisebüro sowie Büroeinheiten auf dem Flurst.Nr. 3537/20, Eisenbahnstraße 1

Planung

- Bestehendes Gebäude mit BJ 1900 in „denkmalschützerisch erhaltenswertem Zustand“
- Neubau von Gauben in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung
- Nutzungsänderung mit Tageskaffee, Bäckerei und Reisebüro
- Nachweis von 14 Stellplätzen über Kaufvertrag und Dienstbarkeiten
- Grundstücksteilung mit Baulasten
- Weitere Gestaltung des gesamten Bahnhofsbereichs in Absprache mit dem Stadtbauamt

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Befreiung

Das WC zum Verkauf- und Gastraum sowie die Büroräume im 1. OG sind nicht barrierefrei erreichbar (im 1.OG) und sind nach § 39 LBO nur im Einzelfall als Ausnahme zuzulassen. Der Behindertenbeauftragte der Stadt Markdorf, Herr Hartel wurde für die Ausnahme von der Barrierefreiheit beteiligt – er kann unter Vorbehalt zustimmen. Es gibt das öffentliche, behindertengerechte WC außerhalb des Bahnhofs, es ist aber mit einem größeren Aufwand verbunden die Toilette im Außenbereich zu erreichen als ein im Gebäude befindliches WC.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück ist gewidmet. Das Eisenbahnbundesamt ist zwingend am Verfahren zu beteiligen. Es gibt Grunddienstbarkeiten für Nutzungs- und Unterhaltsrechte für unterschiedliche Begünstigte (z. B. DB Netz AG, DB Fernverkehr, DB Energie, DB Vertrieb...), das Projekt muss mit den Begünstigten dieser Dienstbarkeiten abgestimmt werden. Die Stadt Markdorf hat über den Kaufvertrag diverse Pflichten übernommen (z. B. Grundstücksteilung, Stellplätze, Entwidmung), denen sie nachkommen muss. Diverse Baulasten sind vom Antragsteller und der Stadt Markdorf einzutragen.

Insbesondere muss im Genehmigungsverfahren folgender Punkt abgearbeitet werden:

- Grundstücksteilung (ist erfolgt) mit Sicherung von Zugang und Zufahrt im Osten, Feuerwehrezufahrt, Abstandsflächen, ggfs. Leitungsrechte, Stellplätzen und Fahrradstellplätzen durch Baulast wie im Kaufvertrag geregelt

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein. Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Erteilung der Ausnahme nach § 39 LBO zu.

Anlage

Eisenbahnstraße 1 - TA 10-12-2019

LageplanA3Bahnhof_28_11_19

LageplanA3Bahnhof_AF_28_11_19