



GEMEINDE NIEDERBERG

BESCHLUSSVORLAGE

008/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	13.01.2023
Bearbeiter:	Maika Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	31.01.2023	öffentlich

Neubau Onlinelager und Parkhaus Fl.Nr. 7722/22, Depotstraße 1, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg erteilt zum

- Neubau des Onlinelagers und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) und
- Neubau des Parkhauses und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.07.2022 wurde der Beschluss gefasst, dass das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Onlinelagers auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 7722/22 und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Überschreitung der Baugrenze erteilt wird.

Die Freien Wähler Niedernberg beantragten mit Schreiben vom 25.07.2022 die Nachprüfung des Bauvorhabens durch den Gemeinderat nach § 8 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung. Aufgrund dessen wird der Tagesordnungspunkte in der Gemeinderatssitzung behandelt.

Zwischenzeitlich wurde der ursprüngliche Bauantrag zurückgezogen und aktualisiert (mit Errichtung eines Parkhauses) eingereicht.

Nachfolgend ist der Sachverhalt des Beschlusses vom 19.07.2022 in **blau** dargestellt. Die zusätzlich kursiv abgedruckten Teile des Sachverhalts sind durch die neu eingereichten Unterlagen nicht mehr aktuell. Unter die jeweiligen Punkte des Sachverhalts wurden in schwarz die Ergänzungen/Änderungen (durch die neu eingereichten Unterlagen) dargestellt.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Onlinelagers.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Onlinelagers sowie den Neubau eines Parkhauses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ beträgt die GRZ 0,44.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich die/das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,44), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze $0,44 + 50 \% = 0,66$).

Die GRZ I beträgt laut den Bauunterlagen 0,26; die GRZ II 0,61. Damit werden die Festsetzungen eingehalten.

Die GRZ I beträgt laut den Bauunterlagen 0,27; die GRZ II 0,59. Damit werden die Festsetzungen eingehalten. Die Erhöhung der GRZ I im Vergleich zum Bauantrag vom 28.06.2022 kommt durch das neu geplante Parkhaus zustande, dessen Grundfläche hinzugerechnet wird. Die GRZ II ist niedriger als im ursprünglichen Bauantrag angegeben, da die Fußwege und Zufahrten in anderer Weise geplant wurden.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ beträgt die BMZ 10,0.

Die BMZ beträgt nach der beabsichtigten Errichtung des Onlinelagers 7,15. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

Die BMZ beträgt nach der neu eingereichten Unterlagen weiterhin 7,15. Parkhäuser sind laut dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ i. V. mit § 21a BauNVO nicht anzurechnen. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Der Neubau des Onlinelagers besitzt größere Abmessungen als das ursprünglich an dieser Stelle geplante Verwaltungsgebäude. Die Baugrenze soll aufgrund dessen mit ca. 2.587 m² (15,3 m auf 169,1 m) überschritten werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde wie folgt begründet:

„Die Errichtung des Onlinelagers ist für den Antragsteller für den wirtschaftlichen Betrieb und Reaktion auf veränderte Auslieferstrukturen in dieser Größe und Lage unabdingbar. Da der Nutzungsinhalt dem der vorhandenen Gebäude entspricht, besteht kein Widerspruch zu Nutzungen, die im B-Plan festgeschrieben sind. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Da eine generelle Zustimmung zur Annäherung an die 220 kV-Hochspannungsleitung seitens des Betreibers, der Tennet TSO GmbH besteht, kann einer Überschreitung der Baugrenze um ca. 15,3 m zugestimmt werden, soweit die Baubeschränkungszone der 220 kV-Hochspannungsleitung von einer Bebauung freigehalten wird.“

Die Gemeindeverwaltung sieht, aufgrund der vorliegenden Stellungnahme durch die Tennet TSO GmbH, keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze. Die in der Stellungnahme der Tennet TSO GmbH genannten Voraussetzungen sind zu beachten.

Durch die für das Parkhaus benötigten Zufahrten und Zuwege soll ebenfalls die Baugrenze überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde wie folgt begründet:

„Der Neubau eines Parkhauses mit dazugehörigen Zuwegungen und Zufahrten ist notwendig zur Unterbringung der geforderten Einstellplätze auf dem vorhandenen Gelände. Dabei werden die im B-Plan festgesetzte Grünflächen zum Teil für Zuwegungen und Zufahrten benötigt. Um eine bessere Verkehrsführung zu Erreichen muss des Weiteren die bestehende Überfahrt auf das Grundstück verschoben und um zwei Ausfahrten ergänzt werden. Durch diese Maßnahmen können allerdings die zusätzlich nötigen Verkehrswege auf dem Grundstück auf ein Minimum reduziert werden.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 176 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Notwendig sind

- *13 Stellplätze für die Bürofläche im 2. OG, welche eine Fläche von insgesamt 445 m² aufweist (§ 3 Nr. 1 Buchstabe c) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge; ein Stellplatz je 35 m² Bürofläche; $445 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = 12,71 \approx 13$ Stellplätze)*
- *85 Stellplätze für die Lagerfläche (§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 7.2 der Anlage 1), da im Onlinelager insgesamt 255 Mitarbeiter beschäftigt werden sollen (ein Stellplatz je drei Mitarbeiter; $255/3 = 85$ Stellplätze).*

Insgesamt werden auf dem Grundstück 276 Stellplätze nachgewiesen.

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 256 Stellplätze nachgewiesen.

Außenanlage: 52 Stellplätze (Bestand)

Parkhaus: 204 Stellplätze; davon 6 Stellplätze für Menschen mit Behinderung

Notwendig sind

- 13 Stellplätze für die Bürofläche im 2. OG, welche eine Fläche von insgesamt 445 m² aufweist (§ 3 Nr. 1 Buchstabe c) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge; ein Stellplatz je 35 m² Bürofläche; $445 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = 12,71 \approx 13$ Stellplätze)
- 85 Stellplätze für die Lagerfläche (§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 7.2 der Anlage 1), da im Onlinelager insgesamt 255 Mitarbeiter beschäftigt werden sollen (ein Stellplatz je drei Mitarbeiter; $255/3 = 85$ Stellplätze).
- Bestand: 100 Stellplätze

Damit sind insgesamt 198 Stellplätze notwendig.

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Ebenfalls werden im Parkhaus zusätzlich Parkplätze für Motorräder und Fahrräder errichtet.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
