

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/029

Federführung: Bauamt	Datum: 15.02.2023
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	16.03.2023	Kenntnisnahme	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Stadtrates am 16.03.2023

### **Vorstellung des Bauprojektes Errichtung von Storages (Lagerflächen mit Garagen und Büros) an der Amperstraße Fl.-Nr. 1963/9 der Gemarkung Töging a.Inn**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1963/9 der Gemarkung Töging a.Inn, Amperstraße 9, ist geplant, dass Storages (Lagerflächen mit Garage und Büro) errichtet werden. Es handelt sich um eine Multi-User-Halle. Entsprechend dem Nutzungskonzept der potentiellen Mieter können die Mieter ihre Planungs- und Gestaltungswünsche dem Bauherren mitteilen und so die Entwicklung aktiv mitgestalten.

Bauherr ist die Trieb Projekt GmbH & Co. KG mit Sitz in Von-der-Tann-Straße 1, 84453 Mühl-dorf a.Inn.

Die 106,55 m lange und 45,00 m breite Halle soll auf einer Brutto-Grundfläche von ca. 4.650 m<sup>2</sup> errichtet werden. Das Baugrundstück weist eine Größe von ca. 7.100 m<sup>2</sup> auf.

Die Wandhöhe beträgt 6,665 m und die Firsthöhe 9,10 m, sodass sich eine Dachneigung des Satteldachs von 6° ergibt. Die lichte Höhe der das Gebäude mittig durchlaufenden Durchfahrt beträgt 4,90 m. Die lichte Höhe der einzelnen Nutzungseinheiten variiert, je nach Lage der Nutzungseinheit im Gebäude.

Laut Plan ist eine Gesamtnutzfläche (ohne Technikräume, Durchgänge/-fahrten, Flure und Sanitäräumen) von ca. 6.000 m<sup>2</sup> geplant. Hiervon entfallen 3.334,32 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss und 2.667,19 m<sup>2</sup> auf das Obergeschoss. Von der Nutzfläche im Obergeschoss sind ca. 500 m<sup>2</sup> als Mezzaninflächen vorgesehen.

	<b>Nutzfläche</b>
Erdgeschoss	3.334,32 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	2.667,19 m <sup>2</sup>
Gesamt	6.001,51 m <sup>2</sup>
davon Büro	626,73 m <sup>2</sup>
davon Lager	2.069,27 m <sup>2</sup>
davon Garage	3.305,51 m <sup>2</sup>

Auszug aus dem Exposé des Bauherren:

*„Junge Unternehmen und Einzelkämpfer im Handwerk können sich keine bezahlbare Fläche zur Existenzgründung leisten. Der Bedarf ist groß, die Flächen werden immer teurer und deutlich schlechter verfügbar als vor einem Jahrzehnt.*

*Im Werkplatz 94 können Mieter, egal ob privat oder gewerblich, langfristig eine Existenz aufbauen oder einfach nur Lagergut in unseren sauberen, hellen und überwachten Flächen einlagern.“*

*„Kurze Anfahrten zu allen Einheiten waren ein Fokus bei der Planung. Die Nähe zur Autobahn spielt hier natürlich eine wichtige Rolle.*

*Mit ca. 60 Tor-Einheiten, ca. 70 Storageflächen sowie vier Büroeinheiten bietet der Werkplatz volle Flexibilität zur Nutzung in verschiedensten Szenarien.*

*Mit extrahoher Durchfahrt passen sogar 40-Tonner LKWs zur einfachen Anlieferung durch den Tunnel, wobei locker ein zweiter nebenher fahren kann. Mit direkten Parkplätzen in den Einheiten oder aber vor und hinter dem Gebäude können Besucher ohne Auswirkung auf die öffentliche Parksituation Ihre Einheiten erreichen.“*

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Sowie u. a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Laut Nr. 5 Satz 1 des Bebauungsplanes wird im gesamten Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge von Gebäuden darf in der offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Die geplante Halle weist eine Länge von 106,55 m auf.

Die Bauweise regelt den seitlichen Grenzabstand. Was ein seitlicher Grenzabstand ist, wird von der Erschließungsstraße aus betrachtet. Die Erschließungsstraße hier ist die Amperstraße im Süden. Der maßgebliche Grenzabstand ist bei dem Baugrundstück also der westliche und der östliche Grenzabstand. Die Halle dürfte also in West-Ost-Richtung nicht über 50 m lang errichtet werden, in Nord-Süd-Richtung hingegen schon.

Die Vorschrift des § 22 Abs. 2 regelt die „offene Bauweise“, die durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet ist, sodass sich die in § 22 Abs. 2 S. 2 normierte höchstzulässige Länge eines Gebäudes von 50 m nur auf die seitliche Ausdehnung zwischen zwei Nachbargrundstücken beziehen kann, nicht dagegen auf die Bebauungstiefe (vgl. VGH Kassel BRS 58 Nr. 37). (BeckOK BauNVO/Hornmann, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 22 Rn. 40)

Die Grundfläche des Hauptgebäudes mit Dachüberständen ab 50 cm, Balkonen und Vordächern beträgt 5.338,45 m<sup>2</sup>. Das ergibt bei einer Grundstücksgröße von 7.120 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,75. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,80 fest. Die gesamte Grundfläche, also inklusive PKW-Stellplätzen, beträgt mit 6.757,41 m<sup>2</sup>, was einer GRZ von 0,95 entspricht. Die GRZ würde somit 15 Prozentpunkte bzw. 18,75 Prozent über der maximal zulässigen GRZ liegen. Es sind nur ca. 5 % bzw. 361,75 m<sup>2</sup> begrünt und somit unversiegelt. Auch bei diesem Punkt ist die Erteilung einer Befreiung eher nicht zu erwarten.

Ob im Einzelfall von der Einhaltung der GRZ abgesehen werden kann, weil die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), ist von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Aus Sicht der Verwaltung stehen die Chancen hierfür aber eher schlecht.

Nach Nr. 6 a) Abs. 12 des Bebauungsplanes sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig. Die Halle wird mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 6° geplant.

Nach Nr. 6 a) Abs. 14 des Bebauungsplanes wird die max. Wandhöhe der Gebäude, über Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, mit 8,00 m festgesetzt.

Die geplante Wandhöhe beträgt 6,65 m.

**Die Mitglieder des Stadtrates nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**