

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/148

Federführung: Bauamt	Datum: 11.07.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	14.08.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Stadtrates am 14.08.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Wasserkraftwerkes in Büro- und Betriebsgebäude sowie Errichtung eines Steges und eines Parkplatzes an der Werkstraße 18 (BV-Nr. 2024/0043)

Auf den Grundstücken 1582/3 (Auenstraße 1, Werkstraße 18), 1582/7 (Werkstraße), 1582/8 (Werkstraße) und 672 (Siemensstraße) jeweils der Gemarkung Töging a. Inn soll eine Sanierung, ein Umbau und eine Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Wasserkraftwerkes in Büro- und Betriebsgebäude sowie die Errichtung eines Steges und eines Parkplatzes erfolgen.

Bereits in der Bauausschusssitzung am 08.05.2024 wurde der Antrag auf Baugenehmigung, BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0390 BA BG, für die vorbereitenden Maßnahmen behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Es erfolgte die Trockenlegung der Saugschläuche und Herstellung eines dauerhaften, wasserdichten Saugschlauchverschlusses sowie Betoninstandsetzungsmaßnahmen.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Industriegebiet (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

An dem Bauort befindet sich das Denkmal „Kanalkraftwerk (Ausleitungskraftwerk), Wasserkraftwerk der ehem. Innwerk, Bayerische Aluminium AG, architektonische Gestaltung wohl nach Plänen von Hermann Buchert, 1919-1924; Krafthaus, langgestreckter Walmdachbau mit lisenengegliederten Putz- und Fensterflächen, rustizierten Eckeingfassungen und niedrigem rückwärtigem Anbau, mit acht turmartigen Aufbauten mit Zeltdach, mit technischer Ausstattung;

drei Kabelbrücken in die ehem. Ofenhallen, Betonkonstruktionen mit Satteldach und Lünettenfenstern auf Betonpfeilern; Wasserschloss, langgestreckter Satteldachbau mit Putzgliederung und rustizierter Eckeneinfassung, flankierende Türme mit Walmdach, mit technischer Ausstattung; zwischen Wasserschloss und Kraftwerk 15 genietete Rohrbahnen mit betonierten Widerlagern“ mit der Aktennummer D-1-71-132-17.

Eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits vom Bauherrn beantragt und vom Landratsamt Altötting erteilt.

Stellplätze:

Laut Nr. 9.1 der Anlage zur GaStellV muss bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte erstellt werden.

Laut Stellplatzberechnung müssen insgesamt 146 Stellplätze errichtet werden. Auf den Baugrundstücken werden allerdings nur 97 Stellplätze hergestellt. Somit werden 49 erforderliche Stellplätze nicht errichtet.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Gem. genannter Vorschrift sind bezogen auf die Nutzfläche der Büros und der Leittechnikwerkstatt, ohne Umkleiden, Besprechungsräume, Pausenräume und Lager 66 Stellplätze nachzuweisen.

Bezogen auf 110 Mitarbeiter am Büro- und Betriebsstandort und gem. vorherigen Abstimmungen mit dem LRA Altötting und der Stadt Töging am Inn werden 97 Stellplätze für als ausreichend befunden. Vergleichsberechnung siehe Stellplatznachweis.“

Über die Zulässigkeit der Isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO.

Gem. § 2 Abs. 1 StS (Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn) sind für nicht geregelte Stellplatzanforderungen die Richtzahlen aus der jeweils bzw. zuletzt gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zugrunde zu legen.

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. (...) (§ 6 StS).

Aus diesem Grund muss auch die Stadt Töging a. Inn ihr Einvernehmen zur Isolierten Abweichung erteilen.

Abstandsflächen:

Des Weiteren überdeckt die Abstandsfläche Ost des Nebengebäudes die Abstandsfläche West des Krafthauses um 1,49 m.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Das bestehende Nebengebäude wird zur Aufstellung eines Notstromaggregates um einen Technikraum verlängert. Die bereits vorhandene Überdeckung der Abstandsflächen des Nebengebäudes und Krafthauses wird somit verlängert. Dem neuen Technikraum gegenüberliegenden Treppenhaus entsteht durch die Abdeckung der Abstandsflächen kein Nachteil hinsichtlich Belüftung und Belichtung. Abstandsflächen siehe Lageplan.“

Über die Zulässigkeit der Isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Stadtrat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

Der Stadtrat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt zur beantragten Isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit : Stimmen das gemeindliche Einvernehmen. Über die Zulässigkeit entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO.