



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

088/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.07.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	19.07.2022	öffentlich

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

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

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

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.

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.

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.

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.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
