

Vorlage Nr.: GB II/591/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Tektur, NÄ Kaml, Zeppelinstr. 33
Aktenzeichen.:
Datum: 19.11.2013
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauantrag von Herrn Heinrich Kaml auf Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer bestehenden Produktionshalle in mehrere Einheiten auf dem Grundstück Zeppelinstr. 33, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.12.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Hr. Heinrich Kaml legt einen Bauantrag zur Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer bestehenden Produktionshalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1730, Zeppelinstr. 33, Gem. Garching, vor. Im Rahmen der Neuvermietung wurden Änderungen zur genehmigten Planung vorgenommen, da die neuen Mieter zusätzliche Anforderungen hatten.

Der Baukörper ist hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück und seiner Außenmaße unverändert geblieben. Die Erweiterung besteht darin, dass im Erdgeschoss die an allen vier Ecken bestehenden Stellplatzflächen geschlossen und zu Nutzflächen (Büro, Lager, etc.) umgewandelt (rot markiert in Anlage 3 EG-Stellplätze). In den weiteren Geschossen wurden nur die internen Aufteilungen geändert. Die verschiedenen Nutzungseinheiten sind in Anlage 4 Grundrisse farbig dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Zwerchteile Nord-West“ vom 18.11.1986, der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Das Grundstück ist im Bereich B4, es werden eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,8, ein Bauraum mittels Baugrenzen, 3 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von max. 12,5 m und zu den Dachformen u.a. ein Flachdach festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass max. ½ der zulässigen GR als Lagerfläche genutzt werden darf.

Das Gebäude weist derzeit eine GR von 4.167 m² (= GRZ 0,42) und eine GF von 9.573 m² (= GFZ 0,96) auf, die Wandhöhe beträgt ca. 10,7 m. An der östlichen und westlichen Seite des Baukörpers befinden sich Bürotrakte mit drei Vollgeschossen, die Halle ist ein- bzw. zweigeschossig da zum Teil Galerien eingebaut wurden. Das Vordach im EG im Norden (Tiefe 5 m) ist im genehmigten Bestand bereits vorhanden.

Im Gebäude befinden sich eine Kfz-Werkstatt, Büros, Produktions- und Handwerksbetriebe und eine Hausmeisterwohnung. Weiter bestehen zu den Einheiten interne Lagerflächen von ca. 3.857 m². Nach Bebauungsplan Nr. 91 wären Lagerflächen von max. 4.000 m² (Grundstücksfläche 10.000 m² * 0,8 * ½) zulässig, Außenlagerflächen sind nicht vorhanden. Im 2. OG befindet sich eine Ausstellung für gebrauchte Möbel mit ca. 3.200 m², dies kann nach Auffassung der Verwaltung nicht als reine Lagerfläche angesetzt werden, da hier auch Verkauf nach telefonischer Anmeldung stattfindet.

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung bzw. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellIV) ermittelt. Für Büro- und Produktion werden 1 Stpl. je 40 m² bzw. 70 m² Nutzfläche (NF) nachgewiesen, für die Wohnung mit ca. 132 m² WF sind 2 Stellplätze nötig. Die

für die Lagernutzung notwendigen Stellplätze werden analog der GaStellIV mit 1 Stpl. je 3 Beschäftigte ermittelt.

Es ergeben sich hinsichtlich der Mitarbeiter im Lager Doppelnutzungen, da mehrere Einheiten an den gleichen Mieter vergeben sind und die MA vom Büro ins Lager wechseln (d.h. bereits im Kontingent der Büronutzung angesetzt wurden). So sind z.B. die Einheiten NUG1, NEG3, N2.OG2 und N2.OG5, oder NUG4 und NEG1, oder NEG10 und N1.OG1 jeweils vom selben Mieter belegt. Bei der o.g. Ausstellungsfläche für Möbel gehen die Mitarbeiter mit den Kunden nach Voranmeldung vom Büro (= N2.OG2) zur Ausstellung (= N2.OG5).

Nach der tatsächlichen Situation müssen für die Wohnung und die vorhandene Werkstatt-, Büro- und Produktionsflächen insgesamt 63 Stpl. nachgewiesen werden. Für die Lagernutzung mit ca. 3.857 m² werden 15 MA und im Bereich der Ausstellungsfläche für Möbel 9 MA beschäftigt, was zusätzlich 8 Stpl. bedeutet. Im Bestand sind 108 Stpl. vorhanden, für die Stellplatzermittlung werden die "noch freien" 37 Stpl. auf die Lagernutzung verteilt um eine gewisse Flexibilität zu erhalten und z.B. auch für den anfallenden Kundenverkehr der Möbelausstellung weitere Stellplätze vorzuhalten. Erfahrungen des Eigentümers aus der Vergangenheit zeigen, dass die Stellplätze auf dem Grundstück zu mind. 1/3 leer sind und sich Stellplatzprobleme bisher nicht ergeben haben.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag von Hr. Kaml auf Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer Produktionshalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1730, Zeppelinstr. 33, herzustellen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Lageplan, Luftbild
- 2 Bebauungsplan Nr. 91
- 3 EG-Stellplätze
- 4 Grundrisse
- 5 Ansichten
- 6 Freiflächen