

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Lisa Stanglmaier

Erstellungsdatum: 24.04.2025

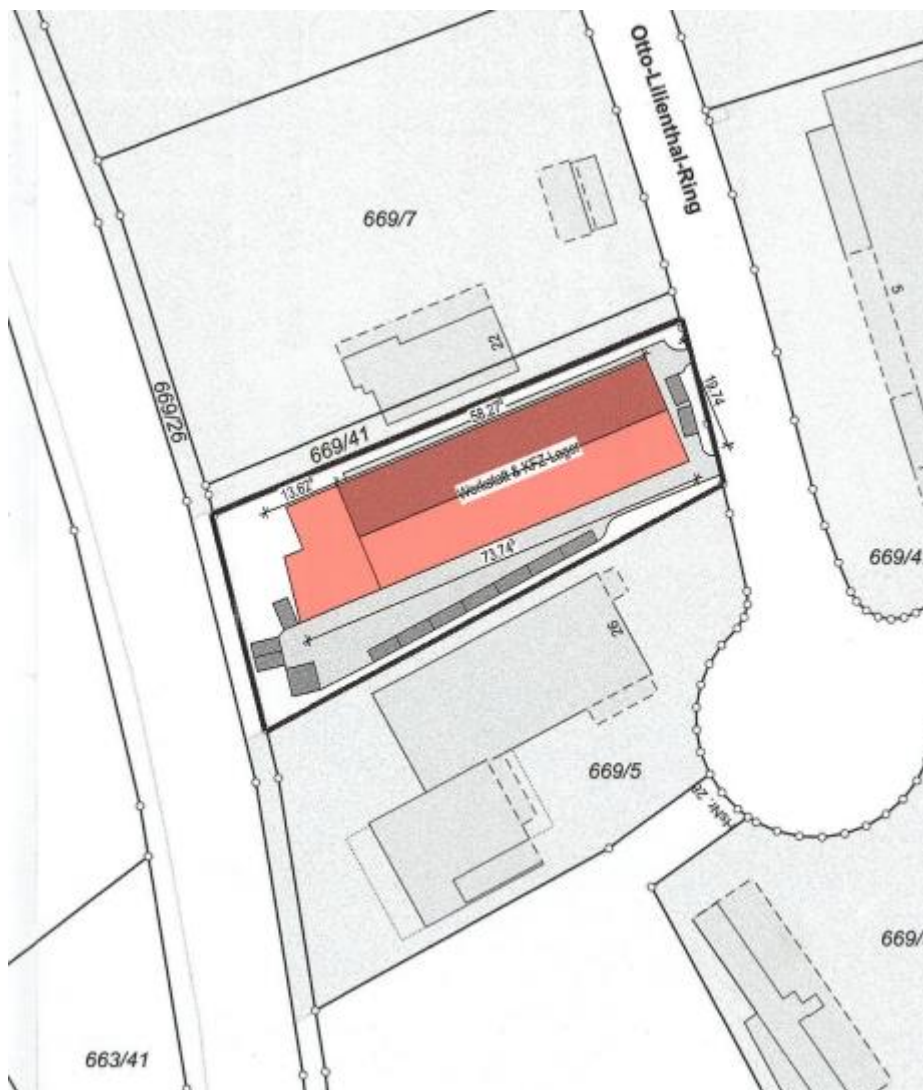
Antrag auf Neubau eines Autohauses mit Werkstatt und Kfz-Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 669/6 Gemarkung Feldkirchen, Otto-Lilienthal-Ring 24.

I. Vortrag

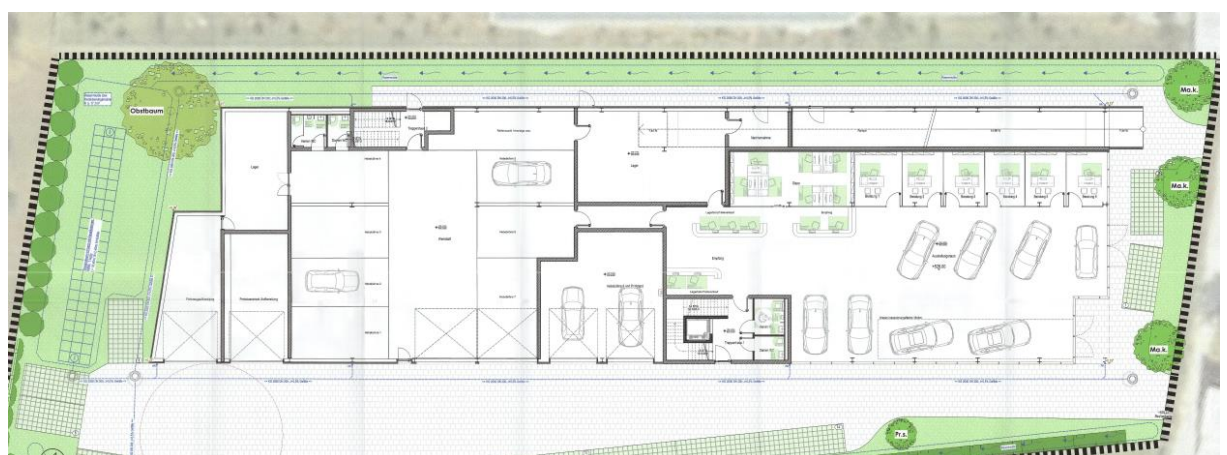
Beantragt wird die Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt und Kfz-Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 669/6 Gemarkung Feldkirchen, Otto-Lilienthal-Ring 24.



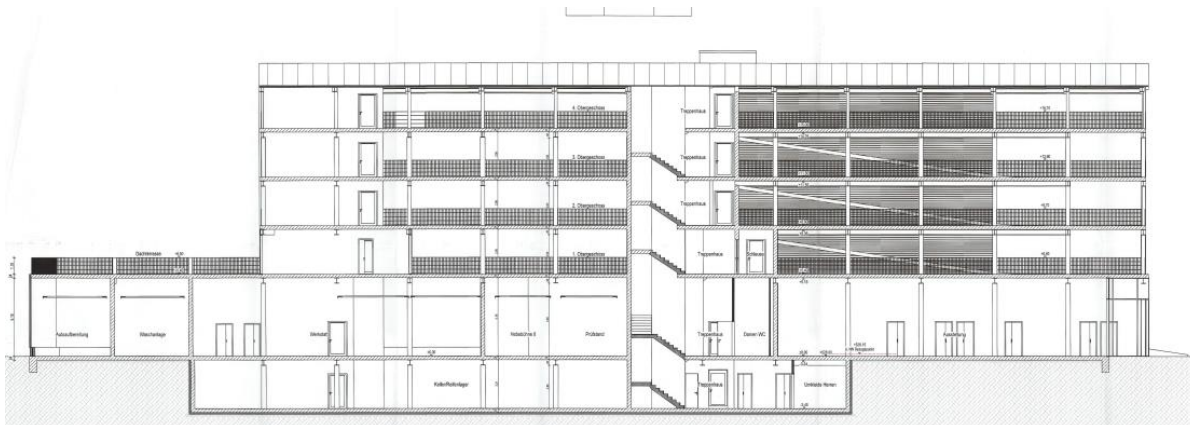
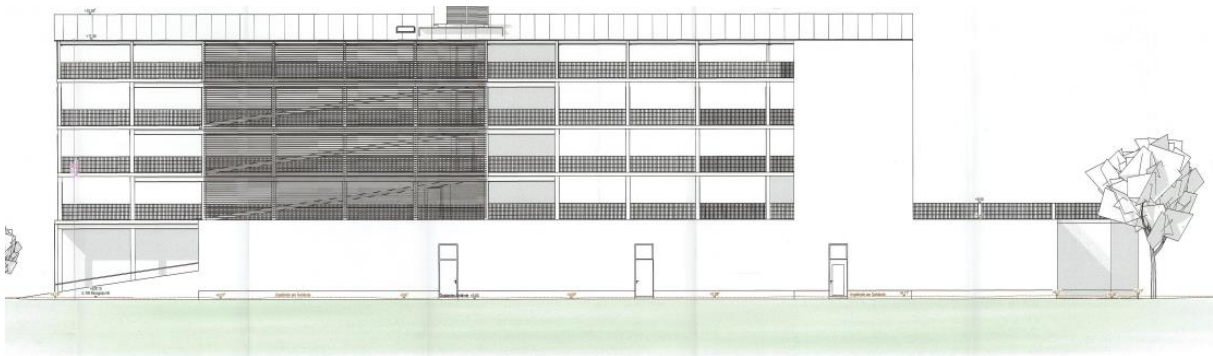
Lageplan



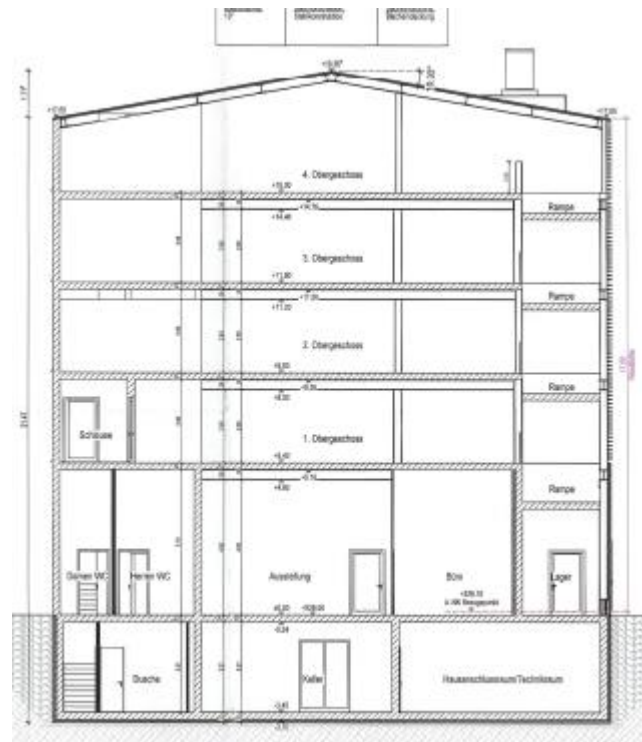
Lageplan mit Vorhaben



Freiflächengestaltungsplan



Ansichten



Schnitt

Auf dem Grundstück Otto-Lilienthal-Ring 24 soll ein Autohaus mit Werkstatt und Kfz-Lager mit insgesamt 178 Stellplätzen zur Ausführung kommen. Das Gebäude ist viergeschossig geplant.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet zwischen der A94, der B471 und der Kreisstraße M1“ sowie dessen 1. und 2. Änderung.

Das Vorhaben umfasst folgende Eckpunkte:

Grundstücksgröße	3013,00 m ²
GR, GRZ I	1404,433 m ² = GRZ 0,47
GRZ II (zzgl. Stellplätze)	2329,48 m ² = GRZ 0,77
WH	17,50 m
Flachdach mit 10° Dachneigung (lt. Bauantrag nur mit Blechdacheindeckung)	

Es sind gemäß gemeindlicher Satzung 108 Stellplätze sowie mind. ein Stellplatz für Elektrofahrzeuge nachzuweisen. Es werden 178 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen.

Das Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren beantragt. Da jedoch Befreiungen für das Vorhaben von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich sind, wurde der Antrag ins Regelverfahren übergeleitet.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Befreiungstatbestände:

- Bebauungsplan Nr. 93, 2. Änderung, Festsetzung durch Text 3.4.2 – Danach muss mindestens ein Stellplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet sein.
- Bebauungsplan Nr. 93, 2. Änderung, Festsetzung durch Text 3.1 – Danach sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung: Danach sind Stellplätze mit einer Länge von 2,70 m und eine Breite von 5,50 m pro Stellplatz auszuführen. Die Stellplätze des Bauvorhabens weisen eine Länge von 2,50 m und eine Breite von 5,0 m auf.

I.

Eine Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich einer Ladestation von Elektrofahrzeugen dürfte zwar keine besonderen negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen. Gleichwohl entspricht dem inzwischen üblichen Verständnis zum Klimaschutz zumindest einen solchen Stellplatz – insbesondere bei einem geplanten Autohaus – vorzusehen. Losgelöst von der mit der Befreiung verbundenen Bezugsfallwirkung sollte eine Befreiung zumindest kritisch hinterfragt werden.

II.

Lt. Bauantrag ist beabsichtigt ein Flachdach mit 10° Dachneigung mit Blechdacheindeckung zu errichten. Die im Bebauungsplan geforderte Begrünung ist nicht vorgesehen. Da es inzwischen einen Konsens im Gemeinderat bezüglich der positiven Beurteilung von begrünten Flachdächern gibt, sollte gerade im Falle einer gewerblich genutzten Fläche, dass grundsätzlich einen hohen Grad der Versiegelung aufweist, hiervon nicht abgewichen werden.

III.

Eine Befreiung von der Festsetzung in der Stellplatzsatzung besitzt nicht nur für den Bebauungsplan-Umgriff, sondern für das gesamte Gemeindegebiet eine Präcedenzwirkung. Die Stellplatzbreiten wurden aus gutem Grund für die Mitarbeiter bzw. die Besucherstellplätze gefordert, da die heutigen Fahrzeuge größere Breiten bzw. Längen aufweisen, als dies früher der Fall war. Lediglich im Bereich der zum Verkauf stehenden Fahrzeuge könnte man von der Stellplatzfläche absehen, da diese Fahrzeuge in der Regel nicht täglich bewegt werden und nicht dem „Besucher- oder Mitarbeiterverkehr“ unterliegen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, das gemeindlichen Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Autohauses inklusiv Werkstatt und Kfz-Lager, Otto-Lilienthal-Ring 24, Fl.Nr. 669/6 Gemarkung Feldkirchen hinsichtlich

- des Entfalls einer Elektro-Ladesäule im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93, 2. Änderung „Gewerbegebiet zwischen der A 94, der B 471 und der Kreisstraße M 1“ **nicht** zu erteilen, da der damit verbundene Bezugsfall städtebaulich nicht gewünscht ist.

Beschluss:

- der Errichtung eines Flachdachs mit 10° Dachneigung und Blechdacheindeckung ohne extensive Dachbegrünung **nicht** zuzustimmen, da dies nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entspricht.

Beschluss:

- der Befreiung von den Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zur Errichtung von Stellplätzen mit einer Größe von 5,00 m x 2,50 m **nicht** zuzustimmen, da dies zu einen Bezugsfall für das Gemeindegebiet würde.
Lediglich bei den Stellplätzen die nur für Ausstellungs- oder Reparaturfahrzeuge verwendet werden, kann aufgrund der Atypik eines Autohauses von der Stellplatzgröße abgewichen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Autohauses inklusiv Werkstatt und Kfz-Lager, Otto-Lilienthal-Ring 24, Fl.Nr. 669/6 Gemarkung Feldkirchen, unter Berücksichtigung der voran gegangenen Entscheidungen.

Beschluss: