GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/139/2020/1

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	14.10.2020

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	17.05.2021		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg";
Würdigung Stellungnahme Bürger 2

<u>Sachverhalt:</u>

Stellungnahme Bürger 2 vom 18.06.2020

1.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Neufahrn bei Freising, Flurstück-Nr. 2631/14. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbegebiet Römerweg sowie im Geltungsbereich der vorgesehenen 3. Änderung dieses Bebauungsplans. Das Grundstück ist bisher nicht bebaut. Unsere Mandantin hat das Grundstück im Jahr 2016 mit dem Ziel erworben, dort eine Storage-Nutzung gemäß dem Planungskonzept der Storage24-Unternehmensgruppe (Unternehmerpark inklusive Lager und Garageneinheiten) zu verwirklichen.

Zu diesem Konzept gehören sowohl größere Unternehmereinheiten als auch kleinere, überwiegend gewerblich genutzte Einheiten. Die Unternehmereinheiten enthalten Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, Werkzeug, Waren und Rohstoffe, aber auch Büro-Arbeitsplätze sowie Sanitäreinrichtungen. Sie werden als Unternehmensstandorte für kleine Handwerksbetriebe genutzt. Die kleineren Einheiten dienen der Unterbringung von gewerblichen und privaten Kfz-Kleinwerkstätten sowie dem Ab- und Unterstellen von Maschinen und Geräten für Handwerker. Sie können ferner als Garagen für Kfz, Boote, Wohnmobile, Oldtimer usw. genutzt werden. Die Nutzungen in den von unserer Mandantin kleinteilig vermieteten Einheiten sind typischerweise arbeitsplatzintensiv. Gerade für kleine Handwerksbetriebe dienen die Einheiten regelmäßig als Standort und Ausgangspunkt.

Unsere Mandantin betreibt (jedenfalls überwiegend) keine Lagerhäuser im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Lagerhäuser dienen der Lagerung von Gütern unterschiedlicher Art, wie sie im Wirtschaftskreislauf anfallen und zum Weiterverkauf gelagert oder zum Zwecke der (Weiter-) Verarbeitung oder zum Verbrauch zwischengelagert werden. Diese Güter können unterschiedlichster Art und Herkunft, so z. B. Produktionserzeugnisse, Baustoffe, Speditionswaren, Altwaren und Schrott oder land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse sein (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 8 BauNVO Rz. 27). Nach der Rechtsprechung des BVerwG fallen Gebäude zum zeitweiligen Abstellen von Maschinen und Geräten eines Gewerbebetriebes jedoch nicht darunter (BVerwG, Urteil vom 08.11.2001 – 4 C 18.00, NVwZ 2002, 730). Hierbei handelt es sich schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht um „Lagerhäuser". Gelagert werden danach Rohmaterialien oder Erzeugnisse, nicht aber Arbeitsgeräte in der Zeit, in der sie nicht zur Arbeit benötigt werden. Ebenfalls keine „Lagerhäuser" im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Garagen, deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in § 12 BauNVO gesondert geregelt ist, und zwar unabhängig davon, ob es sich um selbständige oder unselbstständige Garagen handelt.

2.

Nach dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbegebiet Römerweg soll sich der hintere, von der Straße abgewandte Teil des Grundstücks unserer Mandantin im Gebiet GE1 sowie der vordere Teil im Gebiet GE2 befindet. In beiden Gebieten sind Lagerbetriebe nicht zulässig. Im Teilbereich GE2 sollen außerdem nur Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Forschung und Entwicklung sowie Lagerplätze mit einer Größenbeschränkung innerhalb von Gebäuden zulässig sein. Im Bereich GE2 wird außerdem eine zwingende Wandhöhe von 16 m bis 20 m sowie eine Baulinie entlang der Straße vorgegeben.

Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung nach dem oben dargestellten Storage-Planungskonzept unserer Mandantin im Teilbereich GE2 insgesamt nicht mehr möglich wäre. Dies folgt sowohl aus der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als auch aus den geplanten Festsetzungen zur Wandhöhe und zur Baulinie.

Auch im hinteren Bereich des Grundstücks, der dem Teilbereich GE1 zugeordnet ist, ist die Nutzung nach dem Planungskonzept unserer Mandantin jedoch - zumindest möglicherweise - insoweit eingeschränkt, als anders als bisher Lagerbetriebe nicht mehr zulässig sein sollen. Auch wenn die Storage-Nutzung überwiegend nicht als Lagebetrieb zu qualifizieren ist, mag dies im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein.

Es entspricht den nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden privaten Belangen unserer Mandantin als Grundeigentümerin, unserer Mandantin die Möglichkeit zu erhalten, ihr Planungskonzept zu verwirklichen. Die Realisierung dient im Übrigen den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanänderung. Wie bereits dargestellt ist die durch das Storage-Konzept unserer Mandantin ermöglichte kleinteilige Nutzung typischerweise sehr arbeitsplatzintensiv.

3.

Unsere Mandantin muss sich darüber hinaus die Möglichkeit offenhalten, eine andere, wirtschaftlich tragfähige Grundstücksnutzung zu verwirklichen. In diesem Zusammenhang kommt auch eine Nutzung als Boardinghaus in Betracht. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans sollen sowohl im Teilbereich GE1 als auch im Teilbereich GE2 Nutzungen als Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Die bauplanungsrechtliche Zuordnung von Boardinghäusern als Übergangsform zwischen einem Beherbergungsbetrieb und einer Wohnnutzung ist oftmals nicht eindeutig (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4 BauNVO Rz. 113a). Im Sinne einer Verlässlichkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

entspricht es daher den privaten Belangen unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin, eine Nutzung als Boardinghaus unabhängig von einem individuellen Nutzungskonzept zuzulassen.

4.
Im Hinblick auf die Größe des Grundstücks unserer Mandantin von 7.000 m² sowie der angestrebten gewerblichen Nutzung ist es unrealistisch, von unterschiedlichen Nutzungen in einem Teilbereich entlang der Straße sowie im hinteren Bereich des Grundstücks auszugehen. Eine Aufteilung des Grundstücks in Teilbereiche GE1 und GE2 entspricht daher nicht der wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksnutzung. Auf diese Aufteilung sollte verzichtet werden.

5.
Die Einwendungen unserer Mandantin fassen wir nach alledem zusammen:

- Eine Nutzung des Gesamtgrundstücks entsprechend dem Storage-Planungskonzept der Storage 24-Unternehmensgruppe muss zulässig bleiben. Auf den Ausschluss einer Nutzung als Lagerbetrieb muss verzichtet werden.

- Auf die Festsetzung einer Wandhöhe im GE2 von zwingend 16 m bis 20 m muss verzichtet werden. Entsprechendes gilt für die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße.

- Die Nutzung als Boardinghaus unabhängig von einem individuellen Nutzungskonzept muss zulässig sein.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. „Zulässigkeit von Lagerhäusern“ und 2. „Planungskonzept, Wandhöhe und Baulinie“:

Wie in der Begründung dargestellt, plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe ermöglicht, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die Bauteile für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtende Wandhöhe, ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung, einzuführen. Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile (GE 1) können dann wie bisher auch z. B. für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erreichung dieser städtebaulichen Ziele nur durch eine quantitative und lokale Begrenzung möglicher Lagerflächen zu erreichen, da ein Überwiegen einer reinen Lagernutzung dieser Konzeption widerspräche. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Neufahrn befinden sich zudem ausreichend gewerbliche Flächen, auf denen eine Nutzung als Lager uneingeschränkt möglich ist, sodass aus Sicht der Gemeinde auf die vorliegenden, aufgrund ihrer hervorragenden Anbindung hochwertigen Flächen eine solche Nutzung nicht adäquat erscheint. Eine

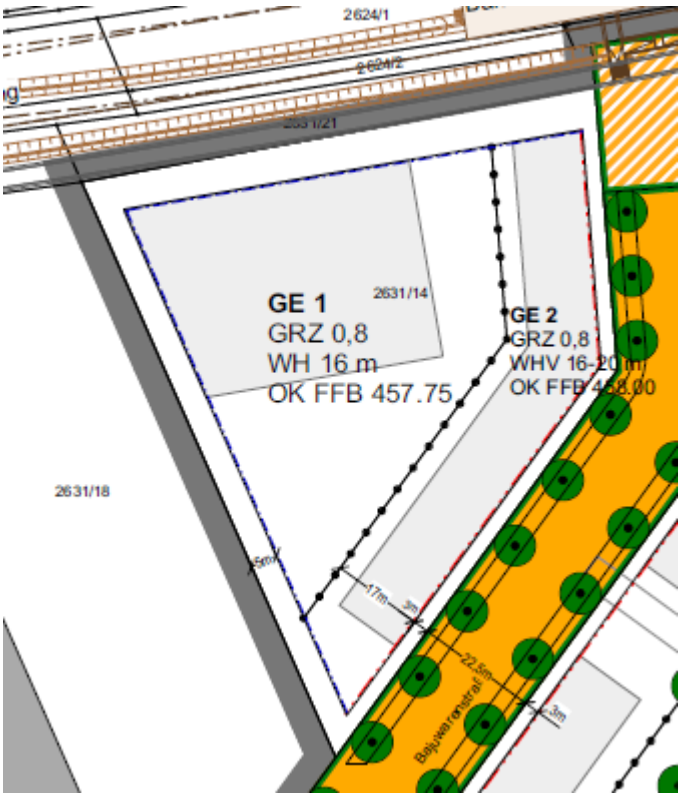
Nutzung auf dem Grundstück ist sowohl durch größere Unternehmereinheiten als auch durch kleinere durchaus möglich. Auch Lagerflächen sind in den jeweiligen Bereichen zulässig, allerdings keine Lagerbetriebe. Die in der Stellungnahme angeführten „Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, Werkzeuge, Waren und Rohstoffe, aber auch Büro-Arbeitsplätze sowie Sanitäreinrichtungen“ sind aus Sicht der Gemeinde problemlos im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar, wenn diese einer zulässigen Art der Nutzung zugehören.

Zu 3. Zulässigkeit von Boardinghäusern:

Eine Nutzung als Boardinghaus widerspricht der städtebaulichen Absicht, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe ermöglicht, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Erfahrungsgemäß sind darüber hinaus durch die Errichtung von Boardinghäusern im Sinne einer Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebiets erhebliche Einschränkungen und Konflikte für die benachbarten gewerblichen Nutzungen - z. B. aufgrund des Immissionsschutzes zu erwarten.

Zu 4. „Grundstücksnutzung, GE1 und GE2:

Aus Sicht der Gemeinde ist eine differenzierte Nutzung des 7.000 qm großen Grundstückes durchaus möglich. Dies wurde auch im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung als Hinweis enthaltenen Machbarkeitsstudie dargestellt. Der entsprechende Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung ist nachfolgend eingefügt.



Die Differenzierung in GE 1 und GE 2 mit seiner Gliederung der zulässigen Nutzung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist ein entscheidender Bestandteil des zugrundeliegenden Konzepts. An diesem zentralen grundsätzlichen Planungstatbestand wird festgehalten.

<u>Diskussionsverlauf:</u>

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplan ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvorschlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)