

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/287/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	28.07.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	53/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	06.08.2026	öffentlich

Umnutzung eines Lebensmittellagers zu einem Abholmarkt für Gewerbetreibende, Nutzung von 2 Wohnungen im Dachgeschoss sowie Neubau einer Eingangsüberdachung auf dem Grundstück Richtweg 75

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 4.1, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Die Antragstellerin möchte das bestehende Lebensmittellager im Erdgeschoss in einen Abholmarkt für Gewerbetreibende umnutzen. Das Obergeschoss soll mit Büroflächen unverändert weiterbestehen. Im Dachgeschoss sollen zwei 4-Zimmer-Wohnungen für den technischen Hausmeister und den örtlichen Betriebsleiter entstehen.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die beiden Wohnungen sind mit rund 75 qm und 116 qm dem Betrieb mit rund 1943 qm untergeordnet und sollen für den technischen Hausmeister und den örtlichen Betriebsleiter zur Verfügung stehen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme sind erfüllt. Der Ausnahme für die Errichtung der beiden Wohnungen sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die Antragstellerin beantragt zudem auch eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs der Verkaufsfläche im Erdgeschoss soll anstelle des Stellplatzschlüssels für Läden (1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche) der Stellplatzschlüssel für Lagerräume bzw. Ausstellungs- und Verkaufsplätze gemäß Nr. 9.2 der Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche) angewendet werden.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass die beantragte Nutzung ausschließlich einer Verkaufsfläche für gewerbliche Kunden (Restaurants und Asia-Märkte in Bayern) dient. Ein Verkauf an Privatpersonen findet nicht statt. Die Kunden bestellen überwiegend online und werden per Kühlfahrzeug beliefert. Nur in Einzelfällen holen gewerbliche Kunden aus dem näheren Umfeld Ware persönlich ab und nutzen dabei die Möglichkeit, Produkte vor Ort anzusehen oder ein Muster mitzunehmen. Aufgrund der Erfahrungen am bisherigen Betriebsstandort, der nach Wendelstein verlegt wird, entspreche der tatsächliche Kundenverkehr dem eines Ausstellungs- bzw. Verkaufsplatzes.

Darüber hinaus wird eine Abweichung von der Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen für das Erdgeschoss beantragt. Nach Angaben der Antragstellerin reisen die gewerblichen Kunden aufgrund der Entfernungen sowie der zu transportierenden Warenmengen und des Warengewichts nicht mit dem Fahrrad an. Durch die Art der Nutzung entstehe daher kein Bedarf an Fahrradstellplätzen.

Nach der Stellplatzsatzung wären insgesamt 30 Kfz-Stellplätze sowie 30 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Unter Anwendung der beantragten Abweichungen reduziert sich der Bedarf auf 16 Kfz-Stellplätze und 7 Fahrradstellplätze. Im Grundrissplan sind 17 Kfz-Stellplätze sowie 12 Fahrradstellplätze dargestellt.

Die Verwaltung hält die beantragten Abweichungen für vertretbar. Die Nutzung unterscheidet sich wesentlich von einem klassischen Einzelhandelsbetrieb mit allgemeinem Publikumsverkehr. Aufgrund des überwiegend online abgewickelten Bestellwesens sowie der Auslieferung per Kühlfahrzeug ist von einem deutlich geringeren Kundenverkehr auszugehen. Der Nachweis von 17 Kfz-Stellplätze sowie 12 Fahrradstellplätzen erscheint daher sachgerecht.

Beschlussvorschlag:

A) Der Ausnahme zur Errichtung von zwei Wohnungen für den technischen Hausmeister und den örtlichen Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

B) Der Abweichung von der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Berechnung des Stellplatzbedarfs für die Verkaufsfläche mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche anstelle von 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

C) Der Abweichung von der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich des Verzichtes zur Herstellung von Fahrradstellplätzen für die Verkaufsfläche wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

D) Dem Stellplatznachweis mit insgesamt 17 Kfz-Stellplätzen und 12 Fahrradstellplätzen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Finanzierung:

Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Ansichten_Schnitt

Bebauungsplan Richtweg 75

Grundrisse Richtweg 75

Lageplan Richtweg 75

Luftbild Richtweg 75

Wendelstein-_Antrag_auf_Abweichung_Fahrrad_Stpl_509678_2.1

Wendelstein-_Antrag_auf_Abweichung_PKW_Stpl_509677_2.1

Wendelstein-_Antrag_auf_Ausnahme_Wohnungen_509679_2.1

Werner Langhans

Erster Bürgermeister