



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/021/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 10.03.2015
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.03.2015		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 117 "Ortsabrundung Neufahrn Süd; Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Nach Herausnahme eines wesentlichen Teils der zur Bebauung vorgesehenen Fläche hatte sich der Gemeinderat zur weiteren Vorgehensweise für die Baugebietsentwicklung Neufahrn Süd in seiner Sitzung am 15.12.2014 beraten.

Mittlerweile konnte mit allen betroffenen Eigentümern gesprochen werden. Es besteht Übereinstimmung mit der durch den Gemeinderat im Vorfeld entwickelten Vorgehensweise.

Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden dargestellt:

1. Künftige Funktion der Straße südlich des Hotels („Planstraße A“)

Sie soll auch künftig eine zügige Umfahrung des Neufahrner Süd-Westens als Spange zwischen der Verlängerung der Straße „Am Hart“ und der Dietersheimer Straße ermöglichen. Die „Planstraße A“ soll in diesem Sinne als Eckpunkt in der weiteren Planung vorgesehen werden.

2. Lage und Tiefe der Grünzone am südlichen Ortsrand

Das bisherige Planungskonzept hat eine Tiefe von 25 m zur Aufnahme eines Spazierweges in einer abwechslungsreich gestalteten Grünanlage mit eingestreuten Spielangeboten für Kinder vorgesehen. Die Dimension der Grünzone soll auch weiterhin beibehalten werden. Sie soll sich südlich an die als „Planstraße A“ vorzusehende Bestandsstraße anschließen. Die Möglichkeiten der Realisierung eines Bürgerwaldes sollen hierbei separat geprüft werden.

3. Städtebauliche Ziele für das Plangebiet

Das künftige Baugebiet kann wie bisher eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und großzügig geschnittenen Grundstücken mit Einfamilienhausbebauung enthalten.

4. Soziale Ziele für das Plangebiet

Es wird darauf verzichtet, dezidierte Vorgaben für die Planung zu machen.

5. Ökologische Ziele für das Plangebiet

Es wird darauf verzichtet, einzelne Maßnahmen explizit vorzugeben. Die Eigentümer sollen aber auf die ökologischen Möglichkeiten der Gebäudeplanung (z.B. aktive und passive Solarenergienutzung) hingewiesen werden.

6. Räumliche Ausdehnung des Plangebiets nach Westen

Die Westgrenze des Plangebiets soll in etwa beibehalten werden. Ob die neue Planung das bisherige Konzept des temporären grünen Ortsrands aufrecht hält soll geprüft werden.

7. Auswahl des Planungsbüros

Für die weiteren Planungen wurde ein Wechsel des bisherigen Planungsbüros Dr. Rommel angeregt. Mit den Grundstückseigentümern wurde sich auf die Beauftragung der Planung als Anpassung des bisherigen Planungskonzepts unter den oben dargestellten Vorgaben verständigt. Dies soll durch das Büro Sodomann Architekten aus München geschehen.

Herr Sodomann hat seine Bereitschaft, den Auftrag zu übernehmen, bereits signalisiert und ein Honorarangebot vorgelegt. Eine Anpassung hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung nach dem Baugesetzbuch soll aber noch als Option nachverhandelt werden, da diese ggf. auch entfallen könnte. Dies deshalb, da erst der auszulegende Planentwurf eine Beurteilung darüber zulässt.

Die für die Grünordnungsplanung bisher beauftragte Planstatt Senner soll nach Wunsch der Grundstückseigentümer auch weiterhin die Planungen vornehmen.

Der Planungsprozess soll anhand der oben dargestellten Vorgaben zügig durchgeführt werden und zum Abschluss gebracht werden. Idealerweise könnte dies bis Ende 2015 der Fall sein. Parallel dazu werde man die Erschließung vorbereiten, so dass man 2016 in der Verwertung der Grundstücke einsteigen könnte.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung auf alle Grundstückseigentümer umgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, auf der Grundlage der mit den Grundstückseigentümern als verbindlich abgestimmten Planungsvorgaben wie im Sachverhalt dargestellt die Vergabe der städtebaulichen Planungsleistungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ an das Büro Sodomann Architekten aus München zu vergeben. Die grünordnerischen Planungsleistungen sollen weiterhin durch die Planstatt Senner erbracht werden.

Beratungsergebnis:

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