



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/111/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Prieller	Datum: 09.07.2015
----------------------	---------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	20.07.2015		öffentlich

***Bauantrag zum Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit Büro- und Sozialbauten, Verkehrs- und Außenanlagen Bauteil West 1,
Am Hart, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn
Antragsteller: BEBAU Neufahrn LLC vertreten durch BEOS AG***

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Entwicklung eines Gewerbeparkes auf den ehemaligen AVON Gelände. Zur Entwicklung dieses Projekts befindet sich der Bebauungsplan Nr. 122 „Nova Neufahrn – auf dem ehemaligen AVON-Areal“ in Aufstellung. Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB läuft derzeit.

Der eingereichte Bauantrag „West 1“ bezieht auf einen Teilbereich des Grundstückes für welches nach Absprache mit dem Landratsamt Freising bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden kann. Grundlage ist es jedoch, dass das parallel laufende Bauleitverfahren soweit fortgeschritten ist, dass ein Abgleich des Bauvorhabens mit den künftigen Festsetzungen erfolgen kann.

Geplant ist westlichen Grundstücksteil eine 11,10 m hohe Halle (für Gewerbe Dienstleistungen) mit drei 8,20 m hohen Mezzaninen Büroanbauten. Die Anbauten sollen 2-geschossig errichtet werden. Vor und um diese Kopfbauten sind jeweils Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und PKW's sowie werden kleinere Pflanzflächen vorgesehen.

In der Betriebsbeschreibung wird die Nutzung des Gebäudes wie folgt beschrieben: „An- und Ablieferung, Lagerung, Kommissionierung, Packarbeiten und Modifikation der Waren.“

An der Westfassade ist in regelmäßigen Abständen eine Begrünung dargestellt. Für die für das Vorhaben zu fällenden, und nach Baumschutzverordnung geschützten, Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Das für den Bauantrag erstellte Schallschutzgutachten bescheinigt, dass der Emissionsansatz gemäß den schalltechnischen Anforderungen der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan eingehalten werden kann. Die Betriebszeiten sind werktags von 06:00 Uhr – 22:00 Uhr.

Der Stellplatznachweis wird derzeit teilweise noch auf Flächen geführt, welche später ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden sollen. Dem Bauantrag beigelegt ist jedoch bereits eine Entwicklungsprognose für das Gesamtgelände aus welcher die Flächen für Stellplätze nach Realisierung des gesamten Gewerbeparks dargestellt sind. Ebenso zeigt die Entwicklungsprognose die geplante westliche Erschließung. Die Bebauung verhindert diese nicht.

Der Bauantrag hält sich an die derzeit geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit Büro- und Sozialbauten, Verkehrs- und Außenanlagen Bauteil West 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn zu.

Beratungsergebnis:

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