



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/073/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.04.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	21.09.2015		öffentlich

20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Handwerkskammer München und Oberbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme Handwerkskammer München und Oberbayern vom 24.02.2015

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

Der dargelegte Bebauungsplanentwurf soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers auf rund 20 Hektar Fläche zwischen dem östlichen Ortsrand von Neufahrn und der neu gebauten Umgehungsstraße „Kurt-Kittel-Ring“ schaffen. 10,7 Hektar der Fläche sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, 0,8 Hektar im direkten Anschluss an die Grünecker Straße als Mischgebiet.

Die Flächennutzungsänderung umfasst die Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ im direkten Anschluss an das geplante Neubaugebiet „Neufahrn-Ost“ bzw. den Kurt-Kittel-Ring.

Nördlich des geplanten Wohngebiets schließt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie dem rechtsgültigen Bebauungsplan – entgegen der Darstellung in der Begründung und dem schalltechnischen Gutachten zum dargelegten Planvorhaben – ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielflächen zwischen der Mischbaufläche und der nun geplanten Wohnbebauung dargestellt, die gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes nun nicht mehr vorgesehen ist.

Im Rahmen der Planungen ist daher sicherzustellen, dass die insbesondere im Norden an das Plangebiet angrenzenden bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen – insbesondere der Kfz-Betrieb Auto Saurer GmbH – durch die nun geplante, heranrückende Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im

Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm zu Tag- und Nachtzeit, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Insbesondere dürfen für die bestehenden Betriebe keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden. Eventuell notwendige Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes dürfen prinzipiell nicht zu Lasten der bestehenden Betriebe gehen. Entstehende Kosten sind ausschließlich der nun hinzukommenden Wohnnutzung anzulasten.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Die planungsrechtliche Festsetzung 2.3 1.1.1 sieht einen Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiet vor. Es wäre wünschenswert, nicht störende Handwerksbetriebe von dem Ausschluss auszunehmen, da diese einen erheblichen Beitrag zu einer wohnortnahen Versorgungsstruktur leisten können.

Bei der Ausweisung von Mischgebietsfläche sollte berücksichtigt werden, dass der vorgesehene Planungsumgriff des Mischgebietes (MI gem. § 6 BauNVO) nicht nur planerisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird und Gewerbenutzung – insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe – nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. In diesem Zusammenhang gilt entsprechend des Gebietscharakters das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; der Störgrad im Mischgebiet richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschreibung „Mischgebiet“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird entsprechend ergänzt.

Das bestehende Gutachten bzgl. des angrenzenden Mischgebietes im Norden wurde überarbeitet. Auf der Nordseite des an den Gewerbebetrieb angrenzenden Wohngebäudes dürfen demnach keine schutzwürdigen Wohnräume liegen. Die daraus resultierenden Festsetzungen für die Grundrissorientierungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ergibt sich kein Konfliktpotential zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung. Das ergänzte Gutachten wird Anlage zur Begründung.

Da Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe in den Quartieren WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10 und WA11 zulässig sind, kann eine wohnortnahe Versorgungsstruktur entstehen. Diese Quartiere sind auch aufgrund der Erschließungskonzeption dazu geeignet etwaigen zusätzlichen Kundenverkehr aufzunehmen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Beratungsergebnis:

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