



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/137/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.09.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	09.11.2015		öffentlich

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Agenda 21 Gemeindeentwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 (Arbeitskreis Gemeindeentwicklung) vom 20.07.2015 BP Nr.122 Änderung des FNP

Die Änderung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet wird grundsätzlich gutgeheißen. Auffallend ist die wesentlich geringere Begrünung des geplanten Areals gegenüber dem jetzigen Zustand.

Ist mit einer doppelten Bebauung zu rechnen? Dies hätte gravierende Auswirkungen auf die Umwelt.

BP Nr.122 Flyer

Hier fällt sofort eine städtebauliche Fehlplanung auf: Ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 16 m und einer vermutlichen Länge von ca. 100 m und einer Breite von ca. 40 m, ist gewiss kein „Landmark“.

Der mittlere Block mit 12 m Höhe könnte durch eine Höhenstaffelung mehr städtebaulichen Reiz gewinnen.

BP Gewerbepark Neufahrn / Scopingliste Verkehrsgutachten

Die angrenzenden Wohngebiete sind zwar als „Allgemeine Wohngebiete“ eingestuft. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen soll über die Straße „Am Hart“ verlaufen- eine nicht zumutbare Belastung für die bestehenden Wohngebiete.

Natürliche und künstliche Belichtung

Hier heißt es „die künstliche Beleuchtung der Außenflächen des Planungsgebietes wird durch die umgebende Bepflanzung abgeschirmt. Das ist ein Widerspruch zu der vorgesehenen Abholzung vorhandener Bäume.“

Erholung

Den Arbeitnehmern stehen auf dem Gelände ausreichend Freiflächen zur Verfügung. Hier kann der AK kaum Flächen mit entspannendem Grün entdecken.

Tiere und Pflanzen

Wieder einmal ist eine Ausgleichsbilanzierung nötig, um neue versiegelte Flächen zu kompensieren (doppelte Bebauung als gegenüber der jetzigen?)

Baumbilanzierung

185 Bäume müssen gefällt werden, 85 Bäume werden auf dem Gelände neu gepflanzt. Ein Einhalten ist hier geboten.

Klima-Thermische Belastungen

„Ein hoher Versiegelungsgrad führt sowohl im Bestand als auch in der Planung zu einer Aufheizung der versiegelten Flächen“

Der vorhandene Grünbestand könnte eine Aufheizung verhindern, zum Wohle der Umwelt.

Mehr Einnahmen aus der Gewerbesteuer für Neufahrn wäre wünschenswert. Der AK Gemeindeentwicklung kann sich dies auch ohne größere Einschnitte in die Umwelt vorstellen- ein Spagat der möglich ist.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Verlorengehende Grünstrukturen im Gebiet werden im Zuge des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens und die Regelungen der geltenden Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn ersetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden nur in einem geringen Ausmaß zusätzliche Eingriffe in Natur Landschaft vorbereitet, weil der Bereich auch bislang bereits weitgehend in einem Umfang bebaubar war, der nun planungsrechtlich festgesetzt wird. Die naturschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Umweltbericht und der Begründung umfassend dargestellt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und die erheblich betroffenen Schutzgüter im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

Das städtebauliche Entwurfskonzept sieht vor, die Ortseingangssituation an der St 2053 in Richtung Eching mit einer städtebaulichen Dominante zu akzentuieren. Der Bebauungsplan setzt darum, im Gegensatz zum übrigen Plangebiet, für das Gewerbegebiet GE 1 im nordwestlichen Geltungsbereich eine Wandhöhe von 18 m fest. Die gestalterische Umsetzung als Landmark bleibt dem architektonischen Entwurf vorbehalten. Die Gestaltung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Das Bestandsgebäude soll unverändert erhalten bleiben.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens kann festgestellt werden, dass eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebietes an die Planstraße West (Feldweg) mit einem lichtsinalgesteuerten Vollanschluss an die Staatsstraße erfolgen wird. Das erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 95% des gesamten zusätzlichen Verkehrsaufkommens nach Norden abgewickelt wird. Lediglich ein kleiner Teil von 5% wird über die Straße Am Hart nach Süden fahren. Dies entspricht bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet rd. 105 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) also rd. 50 Fahrzeugen am Tag. In der Morgenspitze sind rd. 10 Fahrzeuge zu erwarten, die das Planungsgebiet anfahren. Entsprechend ist eine spürbare Steigerung des Verkehrs nicht zu erwarten. Der Einsatz von Schülerlostern bzw. einer Ampel oder Zebrastreifen entzieht sich den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten und steht nicht im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Planung.

Das Grünkonzept berücksichtigt eine deutliche Randeingrünung des Planungsgebietes zu den öffentlichen Straßen ergänzend zu der ohnehin vorgesehenen, nach innen orientierten Bebauungs- und Erschließungsstruktur. Auch aus Gründen des Artenschutzes sind Lichtimmissionen möglichst zu vermeiden. Dies ist jedoch über die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches nicht regelbar, wird jedoch in den Hinweisen aufgeführt.

Der hier geplante Gewerbepark weist, allein durch den hohen Anteil an verbleibenden und weiter zu entwickelnden Bestandsgrün, ein für Neufahrner Verhältnisse ungewöhnlich hohes Maß an Erholungsmöglichkeiten auf. Entspannende Grünstrukturen können auch im Rahmen des Grünkonzepts und der geplanten Freisitzfläche der gastronomischen Einheit entstehen. Weitere Flächen für die Erholungsnutzung sind gem. Freiflächengestaltungsplanung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Festsetzungen werden im BP aber nicht getroffen.

Eine naturschutz- und artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebiets ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang werden immer auch die naturschutzrechtlichen Eingriffe bilanziert und ausgeglichen.

Zwischen der Gemeinde Neufahrn und dem Landratsamt Freising wurden im Vorfeld der Planung übereinstimmend die Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) festgestellt. Ein geringer Teil des Plangebiets von ca. 9.500 m² wurde dem Außenbereich zugeordnet.

Gem. § 1a III S.6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch den Bebauungsplan nun ermöglichten Eingriffe waren für den zuvor bereits als Innenbereich zu beurteilenden Teil der Planung demnach auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig.

Die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht schutzgutbezogen bilanziert und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden die entsprechenden Kompensationserfordernisse berechnet. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine Abstimmung der Ausgleichsbilanzierung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hat am 04.08. und 05.08.2015 stattgefunden. Die untere Naturschutzbehörde erteilte ihr Einverständnis mit dem Vorgehen zur Ermittlung der Eingriffsschwere und der erfolgten Höhe des Ausgleichserfordernisses.

Die bestehenden Bäume werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume, die im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens gefällt werden müssen, können teilweise im Geltungsbereich wieder ersetzt werden (rd. 100 Bäume). Bäume die nicht vor Ort ersetzt werden können, sind gemäß der Vorgaben der geltenden Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn monetär auszugleichen. Die Wertigkeit des vorhandenen Vegetationsbestandes wurde in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes werden entsprechend § 1a (5) BauGB Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei insbesondere die lokalklimatischen Belange durch Festsetzung von Fassadenbegrünung sowie durch die Festsetzung von zu begrünenden Freiflächen und mit zusätzlichen Baumpflanzungen. Die Nutzung als Gewerbegebiet erfordert jedoch großflächige, zusammenhängende Gebäudestrukturen mit zugehörigen Erschließungsflächen.

Gewerbesteuern sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Mit der Reaktivierung des ehemaligen AVON-Areals ist aber davon auszugehen, dass zusätzliche Gewerbesteuern generiert werden können.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Beratungsergebnis:

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