



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/199/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Rohde, Winfried	Datum: 17.02.2016
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	07.03.2016		öffentlich

***Neubau einer Produktionsstätte mit Gästehaus, Imbiss und Parkhaus;
Römerstraße 2, 85375 Mintraching, Fl.Nr. 2631/8 - Gmkg. Neufahrn
Bauherr: Ali Alkan***

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau einer Produktionsstätte mit Gästehaus, Imbiss und Parkhaus auf dem Grundstück Römerweg 2, 85375 Mintraching, Fl.Nr. 2631/8 - Gemarkung Neufahrn.

Produktions- und Gästehaus

Im Kellergeschoss soll eine Produktionsstätte (Bäckerei) für die Teigwaren der Döner-Lokale des Bauherrn errichtet werden. Die Produktionsstätte soll aus Produktionsräumen, Lagerräumen und Kühlräumen bestehen. Ebenso soll die Wäscherei für die anfallende Wäsche des Hotelbetriebs und der Produktionsstätte untergebracht werden. Die Technikräume für den ganzen Gebäudekomplex sollen ebenfalls im Untergeschoss errichtet werden.

Im Erdgeschoss soll ein Drive-In-Lokal entstehen. Auf den übrigen Flächen ist der Frühstücksraum für den Hotelbetrieb vorgesehen. Weiter ist die Nutzung für verschiedene Veranstaltungen wie Tagungen und Konferenzen geplant.

Im 1. bis 4. Obergeschoss sollen die Hotelzimmer untergebracht werden.

Parkhaus

In allen Etagen (Untergeschoss bis 3. Obergeschoss) des Parkhauses sollen die notwendigen Stellplätze für die Hotelbesucher, Besucher der Veranstaltungen sowie des Personals entstehen. Weiter sollen Produktionsräume untergebracht werden.

Im 4. Obergeschoss sollen Büroräume sowie ein Bereich für die Saunanutzung durch Hotelgäste errichtet werden.

Rechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“, der das Grundstück als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Wandhöhe von 16 m ausweist.

Insgesamt wird eine Grundfläche von 3856,45 m² versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,69. Die zulässige maximale Wandhöhe von 16 m, gemessen über Oberkante der Römerstraße, festgesetzt auf der Straßenachse, wird nicht überschritten.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die benötigten Stellplätze werden entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Parkhaus nachgewiesen. Ein rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis liegt bei. Die benötigten Busstellplätze inkl. Verkehrsfläche sollen auf den Freiflächen um das Gebäude herum angelegt werden, welche teilweise im Osten als eine private Grünfläche festgesetzt sind.

Die westliche Baugrenze wird durch das angebrachte Glasdach sowie durch die Bebauung im Untergeschoss überschritten. Darüber hinaus überschreiten die Busstellplätze sowie die Verkehrs- und Anlieferungsfläche die westliche, südliche und östliche Baugrenze.

Die Bauverbotszone wird zwar durch die östlich angeordneten Busstellplätze und durch die östliche Verkehrsfläche überschritten, jedoch liegt die schriftliche Zustimmung des Staatlichen Bauamts Freising zur Überschreitung der Bauverbotszone vor.

Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen A.1 Festsetzungen durch Planzeichen - Nrn. 3 Baulinien, Baugrenzen (Baugrenze), 6 Grünflächen (private Grünflächen) sowie 9 Sonstige Festsetzungen (Bauverbotszone) erforderlich.

Freiflächen

Ein Freiflächengestaltungsplan mit zeichnerischem Stellplatznachweis liegt vor.

Brandschutz

Ein Brandschutzkonzept wird derzeit erarbeitet und nachgereicht.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für den Neubau einer Produktionsstätte mit Gästehaus, Imbiss und Parkhaus auf dem Grundstück Römerweg 2, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 2631/8 - Gemarkung Neufahrn.

Die Befreiungen von den Festsetzungen A.1 Festsetzungen durch Planzeichen - Nrn. 3 Baulinien, Baugrenzen (Baugrenze), 6 Grünflächen (private Grünflächen) sowie 9 Sonstige Festsetzungen (Bauverbotszone) werden erteilt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Ali Alkan