



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/111/2015/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 22.02.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

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

Bauanträge zum Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit Büro- und Sozialbauten, Frei- und Verkehrsanlagen Bauteil West 2 und Bauteil Ost, sowie Sanierung des ehemaligen Produktionsgebäudes, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn

Antragsteller: BEBAU Neufahrn LLC vertreten durch BEOS AG

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Entwicklung eines Gewerbeparkes auf dem 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. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.12.2015 – 10.02.2016 durchgeführt. Schwerwiegende Anregungen oder Einwände sind nicht vorgebracht worden, sodass bereits Planreife nach § 33 BauGB besteht.

Es wurden drei Bauanträge eingereicht. Hierbei handelt es sich um die Bauteile West 2 und Ost sowie die Sanierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Produktionsgebäudes der Fa. AVON zu einem Gewerbe und Dienstleistungszentrum mit Büro und Sozialräumen. Bereits nach § 34 BauGB vom Landratsamt Freising genehmigt ist der Bauteil West 1. Der Anlage 1 zu diesem TOP können die einzelnen Bauteile entnommen werden.

Der Bauteil West 2 beinhaltet die Verlängerung der Gewerbe und Produktionshalle des Bauteiles West 1 in Richtung Süden. Mit Bauteil Ost wird im Prinzip die gleiche Gebäudekonzeption beantragt. Das Gebäude zieht sich von der bestehenden Einfahrt von der Straße „Am Hart“ auf einer Länge von rund 200 m bis zur Baugrenze des Bebauungsplanes Richtung Süden. Beide Bauteile bestehen aus etwa 12 m hohen Produktions/Lager/Gewerbehallen und rund 8 m hohen 2-geschossigen Anbauten zur Büronutzung. Vor und um diese Kopfbauten sind jeweils Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und PKW's sowie kleinere Pflanzflächen vorgesehen.

Das ehemalige Produktionsgebäude, welches sich im nördlichen Bereich des noch bestehenden Gebäudes befindet, soll saniert werden und im Erdgeschoss und Obergeschoss in je vier Hallen für Produktion/Lager/Gewerbe und Einheiten für Büros unterteilt werden.

In der Betriebsbeschreibung wird die Nutzung aller beantragten Gebäude wie folgt

beschrieben: „An- und Ablieferung, Lagerung, Kommissionierung, Packarbeiten und Modifikation der Waren.“ Diese sehr allgemeingehaltene Angabe rührt daher, dass die künftigen Nutzer bzw. Nutzungen noch nicht feststehen. Der Bauherr beabsichtigt, für die jeweils konkreten Nutzer dann jeweils eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Für alle bereits gefälltten und nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind in gleicher Anzahl Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Das Schallschutzgutachten wird noch bis zur Sitzung zum Bauantrag eingereicht. Es muss an die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente einhalten.

Die nachzuweisenden Stellplätze wurden entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung ermittelt und belaufen sich auf 784 PKW Stellplätze. Hierbei wurden pauschale Flächenanteile für die verschiedenen Nutzungsarten Büro/Produktion/Lager verwendet. Sobald konkrete Nutzungen feststehen wird jeweils mit der Nutzungsänderung ein genauer Stellplatznachweis vorgelegt werden. Die Erfüllung der Stellplatzpflicht wird u.a. mit der geplanten Errichtung einer Parkpalette im Norden (3 Etagen) und im Süd-Osten (4 Etagen) nachgewiesen. Die auch im Bebauungsplan rechtlich möglichen Parkpaletten müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme baurechtlich genehmigt und errichtet sein.

Über die Anzahl der zu errichtenden Fahrradabstellplätze wurde ein Antrag auf Abweichung gestellt. Die Berechnung nach der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung hat aufgrund der Hallengrößen zu einem offensichtlichen Missverhältnis geführt, sodass die Errichtung von 118 (anstatt rund 850) Abstellplätzen beantragt wurde. Entsprechend des zeichnerischen Nachweises werden aber 188 Einstellplätze hergestellt. Die Verwaltung befürwortet die Abweichung.

Die Überprüfung der Bauanträge mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 haben keine Abweichungen ergeben. Die Bauherrnerklärung über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt jeweils vor, sodass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit Büro- und Sozialbauten, Frei- und Verkehrsanlagen Bauteil West 2 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn zu und erteilt die beantragte Abweichung von der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Beratungsergebnis:

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

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrum mit Büro- und Sozialbauten, Frei- und Verkehrsanlagen Bauteil Ost auf dem Grundstück Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn zu und erteilt die beantragte Abweichung von der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Beratungsergebnis:

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

Beschluss 3:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauantrag auf Sanierung des ehemaligen Produktionsgebäudes und Nutzungsänderung zu einem Dienstleistungszentrum mit Büro- und Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn zu und erteilt die beantragte Abweichung von der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Übersicht Bauanträge NOVA