



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/112/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Rohde, Winfried	Datum: 05.04.2016
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	25.04.2016		öffentlich

***Bauantrag für die Errichtung eines Zwischengeschosses - Sozialtrakt - in der Kopfhalle, Fl.-Nr. 912, Gmgk. Neufahrn, Ludwig-Erhard-Straße 12 ; Antragsteller: DPD Geo Post Deutschland, Wailandstraße 1, 63741 Aschaffenburg***

### Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Zwischengeschosses, bestehend aus einem Sozialtrakt mit Dusch-, Wasch- und Umkleieräumen, Teeküche und Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 12, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 912 - Gemarkung Neufahrn. Es handelt sich bei dem Bestandsgebäude gemäß Baugenehmigung von 1964 um ein Büro- und Sozialgebäude mit einer sich nordwestlich anschließenden Produktionshalle. Das Zwischengeschoss soll im südöstlichen Teil des Büro- und Sozialgebäudes eingebaut werden.

Die bisherigen Sozialräume befinden sich in einem weiteren, kleineren Gebäude, das sich südlich der Produktionshalle im Bereich des Parkplatzes direkt an der Ludwig-Erhard-Straße befindet. Dieses Gebäude soll gemäß schriftlicher Bestätigung durch Herrn Lodde, Vertreter des Bauherrn, in zwei bis drei Jahren abgerissen werden. Ein Ersatzbau ist nicht geplant, sondern auf der entstehenden Freifläche soll dann eine zusätzliche Parkfläche entstehen. Aus diesem Grund sollen die Sozialräume in das Zwischengeschoss des Büro- und Sozialgebäudes verlagert werden.

Der Grund für den Bauantrag ist ausschließlich die Verlagerung der Personalräume aufgrund des geplanten Abrisses der bisherigen Personalräume.

Im Zwischengeschoss, das zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss errichtet werden soll, sind Dusch-, Wasch-, Umkleide- und Aufenthaltsräume für die gewerblichen Mitarbeiter geplant. Weiter sollen zwei Teeküchen sowie Abstell- und Putzräume entstehen. Darüber hinaus sollen an der Ostfassade drei zusätzliche Fenster eingebaut werden.

Das Zwischengeschoss soll mit einer Breite von 12,00 m und einer Tiefe von 34,00 m, errichtet werden. Jedoch erstreckt sich die Breite von 12,00 m nicht auf die gesamte Tiefe, sondern gliedert sich in drei unterschiedliche breite Flächen (siehe Lageplan mit Kennzeichnung des geplanten Bauvorhabens), so dass eine Fläche von 254 m<sup>2</sup> entsteht.

Der Einbau der Räume soll auf einem Stahlgerüst erfolgen. Die Fläche des geplanten Zwischengeschosses ist kleiner als 50 % der Hallengrundfläche. Die Bestandshalle bleibt damit als erdgeschossige Halle erhalten.

### Rechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet ohne Bebauungsplan gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung entspricht nach der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Es sind bis auf den Einbau von drei zusätzlichen Fenstern an der Ostfassade keine die äußerliche Gestalt und Form des vorhandenen Baukörpers betreffende Baumaßnahmen vorgesehen, so dass die Kubatur des Gebäudes nicht verändert wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Stellplatzrelevante Flächen entstehen nicht.

### Brandschutz

Der Brandschutznachweis, der durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt wird und als Anlage zum Bauantrag beigelegt ist, wird im Rahmen der Baugenehmigung durch das Landratsamt Freising geprüft.

### Statik

Der Standsicherheitsnachweis wird derzeit erstellt und dem Landratsamt vorgelegt.

### Diskussionsverlauf:

### Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für den Neubau eines Zwischengeschosses, bestehend aus einem Sozialtrakt mit Dusch-, Wasch- und Umkleieräumen, Teeküche, Aufenthaltsräumen sowie Putz- und Abstellraum auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 12, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 912 - Gemarkung Neufahrn.

### Beratungsergebnis:

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

### **Anlagen:**

Lageplan\_Ludwig\_Erhard-Straße\_12