GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/127/2016

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	12.04.2016

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

Bebauungsplan Nr. 123
"Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm"
Vorstellung der Planung auf dem Aurelis-Grundstück

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ aufzustellen.

Nach den Vorgaben des Gemeinderates soll an dieser Stelle sozialer Wohnraum geschaffen werden. Auch soll die städtebauliche Entwicklung der Fl.-Nr. 449 Gem. Neufahrn (östlich des Aurelis-Grundstückes) in diesem Zusammenhang geordnet werden. Weitere Themen sind die Planung einer ausreichenden Erschließung und die Bewältigung der Problematik durch Bahnlärmimmissionen.

Ein Vorentwurf des Bebauungsplanes, sowie die städtebauliche Konzeptionen sollen in der Sitzung vorgestellt werden.

Bei Durchführung der Bebauung des Baugebietes sind folgende Wohnformen geplant:

- Sozialer Wohnungsbau: ca. 15 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Einfachstwohnungen: ca. 24 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Geschosswohnungsbau: ca. 6 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Verdichteter Einfamilienhausbau, 3 Spänner: 3 Wohneinheiten

Durch ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper trotz Nutzung unterschiedlicher sozialer Zielgruppen soll ein kleines Quartier mit sozial durchmischter Struktur gebildet werden.

Die Erschließung ist als Sackgasse mit Wendemöglichkeit vom Sanddornweg kommend in die Planungen aufgenommen worden. Eine Verlängerung der Straße „Am Bahndamm“ bis zur Staatsstraße 2341 ist insbesondere aus Kostengründen (Bau- und notwendige Grunderwerbskosten) nicht weiter verfolgt worden.

Ein Lärmgutachten wurde mittlerweile erstellt. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in der Planung auch bereits berücksichtigt.

Die Planung muss jedoch noch sowohl mit dem westlich anschließendem Gewerbebetrieb sowie dem Eigentümer der ebenfalls überplanten Fläche Fl.-Nr. 449 Gem. Neufahrn (östlich des Aurelisgrundstücks) besprochen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (§ 13 a BauGB). Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planungen sollte die Freigabe für die Auslegung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB aus Zeitgründen bereits in dieser Sitzung vom Ausschuss unter der Bedingung erteilt werden, dass die noch anstehenden Gespräche zu keiner grundlegenden Änderung der Planungen führen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss nimmt die Vorentwürfe des Bebauungsplanes 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ (Stand 08.04.2016) zustimmend zur Kenntnis. Die Bauverwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in der Sitzung vorgelegten Vorentwürfe und unter der Bedingung, dass die noch ausstehenden Gespräche zur keiner grundlegenden Änderung der Planungen führen, das Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvorschlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

Anlagen:
VE 1c 24.03.2016