



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/149/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Schöfer	Datum: 19.04.2016
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	11.07.2016		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg", Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich GE1 des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ besteht noch eine Restfläche von rund 45.000 Quadratmetern, auf die sich eine Investorengruppe eine Kaufoption bis August 2016 gesichert hat. Diese Investorengruppe hat in der Sitzung des Gemeinderats am 12.05.2014 ein Nutzungskonzept vorgestellt, eine vertragliche Verpflichtung zur Umsetzung des vorgestellten Konzepts nach Ziehen der Kaufoption besteht jedoch nicht. Genauso wenig wurde seitens der Gemeinde Neufahrn ein Fortbestehen der zum damaligen Zeitpunkt wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 zugesichert.

Zwischenzeitliche Kontakte mit der Investorengruppe haben erkennen lassen, dass von dem damals im Gemeinderat vorgestellten Konzept eines Büro- und Kongresszentrums Abstand genommen wurde und als hauptsächliche Nutzung ein Parkhaus mit weit über 3.000 Stellplätzen geplant ist, welches von einem Park and Fly-Anbieter betrieben werden soll.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken seitens ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe bei der Gemeinde Neufahrn.

Die Nachfrage übersteigt deutlich die noch vorhandenen Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen Gewerbegebiets in Mintraching östlich der ehemaligen B11. Gesucht werden Grundstücke in der Größenordnung von 2.500 bis 7.500 Quadratmetern Fläche. Da eine neuerliche Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen nicht von heute auf morgen möglich ist, sollten die verbleibenden zu verwertenden Grundstücksflächen möglichst optimal im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung genutzt werden, vor allem, wenn diese mit der aktuellen Nachfrage übereinstimmen.

Um die künftige Nutzung in Richtung des aktuellen Bedarfs zu steuern, wird vom Bauamt vorgeschlagen, eine Größenbegrenzung für die Nutzung der Teilfläche GE1 durch Parkhäuser festzusetzen. Überschlägige Berechnungen des Bauamts haben ergeben, dass bei einer stirnseitigen Anordnung des Parkhauses zur Bajuwarenstraße auf einer Parzellenbreite von 40 Metern bei gegebener Tiefe des Bauraumes von rund 120 Metern ein Parkhaus mit

rund 1.600 Stellplätzen untergebracht werden kann. Dies erscheint als eine sinnvolle Größenbegrenzung bei einer effektiven Ausnutzung der knappen verbliebenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Es kann der Parkraumbedarf der Betriebe im Gewerbegebiet insgesamt abgedeckt werden und sicherlich darüber hinaus auch für einen Park and Fly-Betrieb eine wirtschaftliche Betriebsgröße ermöglicht werden. Damit wird eine Grundstücksgröße von rund 5.500 Quadratmetern verbraucht, knapp 40.000 Quadratmeter könnten für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe durch die Investorengruppe genutzt werden.

Als weitere Änderung wird vorgeschlagen, einen ausdrücklichen Ausschluss der Ansiedlung von Logistikbetrieben festzusetzen. Dies war bereits ein Ziel bei der Aufstellung der beiden Bebauungspläne für das Gewerbegebiet, dieses einmal in einen Logistikpark und zum anderen in einen Gewerbepark zu gliedern. Eine ausdrückliche Verankerung dieses Ziels im Bebauungsplan Nr. 91 ist durch einen Schreibfehler jedoch unterblieben. Es hätte „Nur in GE4 sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes zulässig“ anstelle der gegenwärtigen Festsetzung „In GE4 sind nur Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes zulässig“ heißen sollen.

Da durch die Änderung der Bauleitplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Mit der Ausarbeitung der Planung wird die Bauverwaltung der Gemeinde beauftragt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“. Die Bauleitplanung soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wird die Bauverwaltung der Gemeinde beauftragt.

Beratungsergebnis:

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