



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/160/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 18.05.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	11.07.2016		öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 123**

### **"Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" - Änderung des Geltungsbereiches**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ aufzustellen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

#### 1. Geltungsbereich

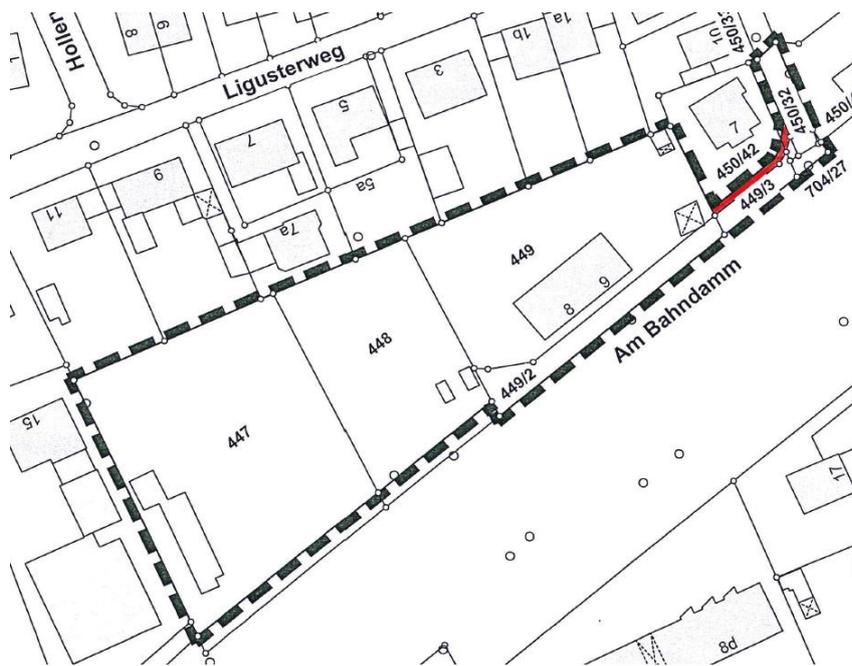
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem eingefügten Lageplan entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 447, 448, 449, 449/2, 449/3, 450/42, 450/45 und 704/27 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 432 und 450/32 der Gemarkung Neufahrn.



Ziel der Bauleitplanung soll die Schaffung einer klassischen Wohnbaufläche bzw. die Schließung einer zentrumsnahen Baulücke im direkten Umfeld der S-Bahnhaltestelle sein. Nach den Vorgaben des Gemeinderates sollen an dieser Stelle Einfachstwohnungen vorrangig für obdachlos gewordene Familien sowie öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden. In die städtebaulichen Überlegungen sollte auch das östlich an das Aurelis-Grundstück angrenzende Grundstück einbezogen werden.

Die Fortführung der Planungen im Bereich der Straßenplanung macht die Anpassung des Geltungsbereiches notwendig.

Geänderter Geltungsbereich:



Im Vergleich zum vorherigen Geltungsbereich sind Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 449/1 und 450/33 der Gemarkung Neufahrn hinzugekommen (rot eingefärbt). Die westliche Verlängerung der Straße Am Bahndamm (Fl.-Nr. 432 Gem. Neufahrn) wurde hingegen aus dem Geltungsbereich genommen, da von einer Weiterführung der Erschließungsstraße abgesehen wurde und die Fläche somit nicht mehr benötigt wird.

## 2. Stellplatznachweis

In Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekturbüro Büro4 wurde ein Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. Dieser wurde bereits in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 25.04.2016 vorgestellt und auch für die öffentliche Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorbehaltlich grundlegender Änderungen freigegeben.

Im Zuge der weiteren Überlegungen hat sich jedoch die Frage gestellt, ob es zielführend und notwendig ist, für die öffentlich geförderten Wohnbauten am bisherigen Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Schlüssel für Mehrfamilienhäuser) festzuhalten.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn schlägt die Verwaltung für das Bauleitplanverfahren Nr. 123 eine Reduzierung der Stellplatzanzahl vor.

- Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sollen pro Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachgewiesen werden.
- Für die Einfachstunterkünfte sollen jeweils für vier Wohneinheiten ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Die Reduzierung des Schlüssels im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von 2 auf 1,0 Stellplätze ist nach Auffassung der Verwaltung gerechtfertigt, da die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen in Abhängigkeit der Einkommensverhältnisse steht. Es kann davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Anteil der Berechtigten die finanziellen Möglichkeiten für einen Zweitwagen haben dürfte. Bei einem Schlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit wäre der Nachweis eines Stellplatzes für jede Wohnung erbracht.

Von der Bauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass somit keine Parkmöglichkeit für Besucher berücksichtigt werden kann.

Für die Einfachstunterkünfte enthält die Stellplatzsatzung keine Regelung. Derzeit leben innerhalb der Gemeinde 31 Obdachlose von denen wiederum lediglich drei über ein eigenes Fahrzeug verfügen. Der Nachweis von 1 Stellplatz für je vier Wohneinheiten scheint hier absolut ausreichend und sollte gleichzeitig auch für Betreuer ausreichend Stellplätze bieten.

Da langfristig in der Gemeinde Neufahrn die Errichtung weiterer Bauvorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erforderlich sein werden, sollte der Stellplatznachweis hierfür grundsätzlich in der Stellplatzsatzung allgemeingültig festgelegt werden. Dafür erscheint der oben dargestellte Stellplatzschlüssel geeignet. Um wie beabsichtigt die Baumaßnahmen auf dem Grundstück am Bahndamm zeitnah durchführen zu können, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die oben dargestellten Stellplatzschlüssel bereits in die Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 123 aufzunehmen.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließstraße Am Bahndamm“ und stimmt dem Vorschlag der Verwaltung bzgl. des reduzierten Stellplatzschlüssels für die Einfachstwohnungen und die öffentlich geförderten Wohnungen zu.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Beratungsergebnis:**

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