GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/182/2016

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Diedicke, Martin	21.06.2016

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	11.07.2016		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 127 "Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 11.5.2016 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Appartementhaus auf dem Grundstück Vogelweide 3 und 5 in Neufahrn (Fl.-Nrn. 391/2 und 391/3; Gemarkung Neufahrn b. Freising) beantragt. Die Grundstücke werden über die Straße „Vogelweide“ erschlossen.

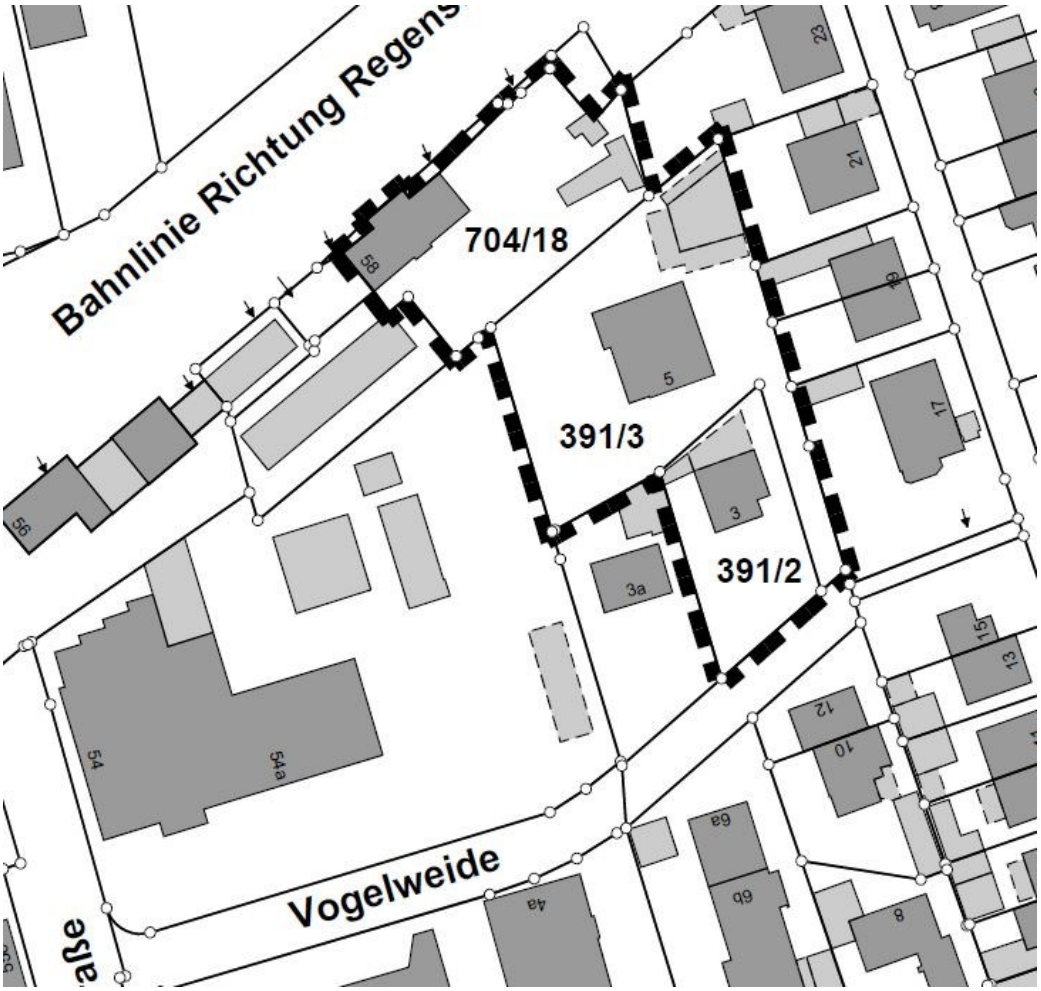
Die Grundstücke liegen im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vorgesehen sind insgesamt drei Wohngebäude mit jeweils drei Vollgeschossen (E+II), bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern und einem Appartementhaus. Das oberste Vollgeschoss ist jeweils etwas zurück versetzt als sogenanntes Staffelgeschoss geplant. Die Höhe der Attika beträgt bei allen Gebäuden 6,00 m.

Innerhalb des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 13.06.2016 wurde dieser Bauantrag kontrovers diskutiert. Dabei wurden Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe des Bauvorhabens, der Auswirkungen der Tiefgarage auf das Grundwasser und möglichen Verkehrs- und Parkplatzproblemen innerhalb der Straße „Vogelweide“ geäußert. Darüber hinaus bestehen Bedenken zur Art der Nutzung des Appartementhauses (Boardinghaus). In direkter Nähe und zentraler Lage existiert bereits eine ähnliche Art der Nutzung mit dem Hotel-Gasthof Maisberger, welches ebenfalls über die Vogelweide erschlossen ist.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat daher dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Es sollen die Art der Nutzung und die Baumasse definiert sowie die Verbesserung der Erschließungsstruktur durch das Anlegen einer Wendeanlage geprüft werden.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 391/2, 391/3 und 704/18 der Gemarkung Neufahrn b. Freising. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Grafik eingefügt.



Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“ erhalten.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Da das Bauvorhaben entgegen der Planungsabsicht steht, ist die Zurückstellung des Bauantrags gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB beim Landratsamt Freising zu beantragen.

Die Bauverwaltung informiert, dass mit der Bauleitplanung keine Verhinderungsplanung betrieben werden darf. Das Ziel, diese Art der Nutzung (Boardinghaus) zu unterbinden, ist daher von einem noch zu beauftragenden Rechtsanwalt zu prüfen. Es erscheint fraglich, ob dies städtebaulich begründbar ist. Ebenfalls fraglich erscheint, ob die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße Vogelweide als Begründung für eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung ausschließlich auf den gegenständlichen Grundstücken rechtlich möglich ist.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“ mit den im Sachvortrag genannten Zielsetzungen. Der Bebauungsplan soll im Rahmen des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erstellt werden.

Darüber hinaus wird die Zurückstellung des Bauantrags gem. 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB für 1 Jahr beim Landratsamt Freising beantragt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt Angebote von Architekturbüros für die Bauleitplanung einzuholen. Des Weiteren sollen die notwendigen Verkehrszählungen und Gutachten beauftragt sowie eine rechtliche Prüfung der möglichen Festsetzungen zum Bebauungsplaninhalt eingeholt werden.

Beratungsergebnis:

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