



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/210/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.09.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2016		öffentlich

***Gewerbepark Römerweg;
Bebauungsplan Nr. 91, Fl. Nr. 2631/13 Gmkg. Neufahrn b. Freising;
Vorstellung des Konzeptes durch MUC Real Estate***

Sachverhalt:

Die Fa. MUC Real Estate ist Rechtsnachfolger der Köberl-Gruppe, die sich 2014 die Kaufoption auf das letzte zu veräußernde Grundstück im Gewerbegebiet Römerweg gesichert hat. Der Grundstückskauf ist mittlerweile rechtsverbindlich. Die für die Entwicklung des Grundstücks gegründete PEG Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH hat eine von dem ursprünglichen Nutzungskonzept abweichende Planung aufgestellt, in der ein Parkhaus mit 3000 Stellplätzen eine zentrale Position einnimmt. Dieses soll als erster Bauabschnitt zeitnah realisiert werden. In den weiteren drei Bauabschnitten sollen mittelfristig nacheinander je nach Investorenlage ein Businesshotel, mehrere Bürogebäude und ein Handwerkerhof entstehen.

Der im Juli 2016 vom Gemeinderat gefasste Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 steht der Realisierung des ersten Bauabschnitts rechtlich entgegen, da er als Ziel beinhaltet, Stellplatzanlagen nur für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze anderweitiger gewerblicher Nutzungen zuzulassen. Parken als Zweck eines Gewerbes soll ausgeschlossen werden, um einer Entwicklung Neufahrns als Standort für Gewerbe mit höherqualifizierten Arbeitsplätzen mehr Raum zu geben. Aus diesem Grund soll auch klargestellt werden, dass Betriebe des Logistikgewerbes in diesem Teil des Gewerbegebiets nicht zulässig sind.

Hr. Ruhland von MUC Real Estate wird sein Nutzungskonzept in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Hr. Ruhland wünscht eine Rücknahme des Ausschlusses von Parken als zulässiger gewerblicher Nutzung im Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 91. Stattdessen soll die im Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung der maximal zulässigen Wandhöhe so gelockert werden, dass die Wandhöhe einzelner Bauteile „die zulässige Wandhöhe von 16 m um Werte zwischen 0,8 m und 2-4 m überschreitet“.

Falls der Gemeinderat eine Realisierung des vorgestellten Nutzungskonzepts in Gänze

sicherstellen möchte, ist dies nur über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erreichen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ das Ziel eines Ausschlusses von Parken als zulässiger gewerblicher Nutzung nicht mehr weiterzuverfolgen.

Beratungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m für einzelne Gebäudeteile.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

- Gewerbepark Römerweg Anlage 1
- Gewerbepark Römerweg Anlage 2