



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/214/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 21.09.2016
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	04.10.2016		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 13 Gästezimmern, Fl.-Nr. 704/18, Gmkg. Neufahrn, Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn; Antragsteller: Walser, Florian-Andreas, Germeringer Weg 250, 81249 München

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 13 Gästezimmern für das Grundstück in der Bahnhofstraße 58, FlNr. 704/18 in Neufahrn vor.

Geplant ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von 21,75 m Länge und 8,20 m Breite mit zusätzlicher südlich vorgelagerter Anbauzone für Balkone in einer Tiefe von 1,50 m. Das geplante Gebäude weist eine Höhenentwicklung von 6,19 m bis 8,62 m auf und entspricht damit exakt der Höhenentwicklung des westlich anschließenden Bestandsgebäudes. Die Nutzung erstreckt sich auf vier Ebenen, dem Souterrain, zwei darüber liegenden Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Der gemeindliche Stellplatzschlüssel für Hotels mit 1 Stellplatz je zwei Betten wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Auf dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn aus dem Jahr 2002 scheint das Grundstück als zum „Allgemeinen Wohngebiet“ zugehörig dargestellt zu sein. Dies ist allerdings nicht eindeutig erkennbar. In diesem Gebietstyp nach Baunutzungsverordnung ist ein Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig. In der nicht rechtsverbindlichen Digitalisierung des Flächennutzungsplans ist das Baugrundstück als Bahngrundstück dargestellt. Faktisch, also anhand einer Betrachtung vor Ort, kann das Grundstück aber auch als zum zur Bahnhofstraße hin gelegenen „Mischgebiet“ zugehörig angesehen werden, zumal die Erschließung von dieser Seite her erfolgt. Demnach ist die vorgesehene Nutzung als Hotel regulär zulässig.

Somit fügt sich das Bauvorhaben sowohl als Baukörper als auch nach der Art der Nutzung in die im Zusammenhang bebaute Umgebung entsprechend § 34 BauGB ein.

Das Grundstück befindet sich im Bereich für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der Erschließung von Vorhaben über die Straße Vogelweide und die Definition der Art der Nutzung. Dabei sollte vor allem die Nutzung „Boardinghaus“ ausgeschlossen werden. Insofern sind die städtebaulichen Belange, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 127 geführt haben, nicht unmittelbar berührt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 58, FINr. 704/18 in Neufahrn zu erteilen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan Walser