



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/270/2016

| | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Schöfer, Michael | Datum: 21.11.2016 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|---|------------|------------|------------|
| Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss | 12.12.2016 | | öffentlich |

**Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines oberirdischen Parkhauses, eines Hotelgebäudes, zwei Bürogebäude und einer Lagerhalle; Fl.-Nr. 2361/13 Gmkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße;
Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH**

Sachverhalt:

Mit Eingangsdatum 08.11.2016 hat der Antragsteller zwei weitere Anträge auf Vorbescheid eingereicht. Der gegenständliche Antrag beinhaltet die Nutzung des rd. 45.000 qm großen Grundstücks durch eine Bebauung, wie sie im Wesentlichen in der Septembersitzung 2016 des Gemeinderats vom Antragsteller vorgestellt worden ist. Identisch sind Parkhaus, Hotel und die beiden Bürogebäude. Unterschiedlich ist lediglich der Gebäudeteil am südwestlichen Grundstücksende, wo anstelle eines Handwerkerhofs nun eine Lagerhalle dargestellt ist. Geklärt werden soll, ob das dargestellte Vorhaben insgesamt nach Art und Maß der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Des Weiteren soll jeweils im Einzelnen geklärt werden, ob die Bestandteile Hotelgebäude, Bürogebäude 1, Bürogebäude 2 und Lagerhalle für sich bauplanungsrechtlich zulässig wären bzw. ob die erforderliche Befreiung wegen einer Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 4 m beim Hotelgebäude erteilt werden würde.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“. In seiner Sitzung im Juli 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist es u. a. eindeutiger als bisher zu regeln, dass Logistik- und Lagerhallennutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig sein sollen. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass Stellplatzanlagen nur für die erforderlichen Stellplätze lt. Stellplatznachweis zulässig sein sollen. Gewerbliche Formen des Parkens sollen damit ausgeschlossen sein. In seiner Sitzung im September hat auf Wunsch des Antragstellers der Gemeinderat beschlossen, zusätzlich in der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Wandhöhe bis zu 20 m bei Hotelbauten zuzulassen.

Die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans steht dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid somit nur in Teilen entgegen.

Aus diesem Grund ist das gemeindliche Einvernehmen je Bauteil zu erteilen bzw. zu

verweigern. Zusätzlich ist insgesamt die Zurückstellung beim Landratsamt zu beantragen, da es sich um einen Antrag für alle Gebäude handelt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschläge:

Beschlussvorschlag 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum vorgelegten Projekt, bestehend aus Parkhaus, Hotel, 2 Bürogebäuden und einer Lagerhalle das gemeindliche Einvernehmen. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ werden erteilt.

Beratungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum im vorgelegten Projekt enthaltenen Hotel das gemeindliche Einvernehmen. Die ggf. erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe wird erteilt.

Beratungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag 3:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum im vorgelegten Projekt enthaltenen Bürogebäude 1 das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag 4:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum im vorgelegten Projekt enthaltenen Bürogebäude 2 das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag 5:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zur im vorgelegten Projekt enthaltenen Lagerhalle das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Beschlussvorschlag 6:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beantragt die Zurückstellung des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan N 2631-13