



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/065/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 03.04.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.05.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 127

"Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes";

Entscheidung zur Fortführung der Bauleitplanung, Erweiterung Geltungsbereich und Vergabe der Planungsleistungen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 27.03.2017 sollte unter o.g. Thema das Ergebnis des Vortrags von Rechtsanwalt Dr. Siebeck hinsichtlich der rechtlichen Problematik des aufzustellenden Bebauungsplans dargestellt und das weitere Vorgehen erörtert werden. Dabei beauftragte der Gemeinderat das Bauamt, nochmals Gespräche mit den Bauherren der beiden infolge des Aufstellungsbeschlusses zurückgestellten Bauanträge zu führen mit dem Ziel, einvernehmliche Lösungen für die vom Gemeinderat als problematisch erachteten Punkte zu erreichen:

1. Sicherung einer Wendefläche für Müll- und Rettungsfahrzeuge als öffentliche Verkehrsfläche am Ende der Straße Vogelweide
2. Änderung der beabsichtigten Boardinghausnutzung in eine andere Form der Wohnnutzung, hier wurde von Gemeinderäten erneut ein Studentenwohnheim ausdrücklich als gewünschte Nutzungsform genannt, da in diesem Falle ein deutlich geringeres Kraftverkehrsaufkommen zu erwarten sei.
3. Entschärfung der Problematik einer Mischverkehrsfläche auf einer Länge von rund 50 Metern, auf der sich der Zu- und Abfahrtsverkehr der beantragten Hotelnutzung mit 13 Zimmern und der Fußgängerverkehr von und zum südlichen Bahnsteig der S-Bahn Richtung Freising und Flughafen kreuzen.

Am 05.04.17 fand diesbezüglich ein Gespräch mit den Antragstellern für den Bau einer Wohnanlage mit „Boardinghaus“ statt.

Zu 1.: In ihren Bauantragunterlagen war bereits eine Schleppkurve für das Wenden des Müllfahrzeugs am Ende der Vogelweide eingezeichnet. Die Lage der für das Wenden geplanten Fläche erscheint nicht optimal. Besprochen wurde, die Bereitstellfläche für

Müllbehälter zur Abholung auf der linken Seite der geplanten Zufahrtsfläche nach Norden (auf dem Plan oben) zu verschieben. Der dadurch gewonnene Spielraum kann dann für ein Verschieben der Wendefläche nach links genutzt werden, sodass die Gebäudeecke auf der rechten Seite nicht mehr tangiert wird.

Für die Fläche auf dem Privatgrundstück der Antragsteller, die für das Wenden des Fahrzeugs benötigt wird, liegt bereits eine mündliche Zusage vor, dass diese Fläche über eine öffentliche Widmung dauerhaft zugunsten der Gemeinde gesichert werden kann. Eine Veräußerung dieser Fläche wurde im Gespräch ebenfalls nicht ausgeschlossen, hier wäre aber als nächstes über die Höhe des Kaufpreises zu verhandeln.

Vom Ingenieurbüro Schönenberg wurde bestätigt, dass die Fläche der eingezeichneten Schleppkurve für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausreichend ist.



Zu 2.: Die Anregung von Gemeinderäten, die „Boardinghaus“-Nutzung in ein Studentenwohnheim abzuändern wurde mit den Antragstellern besprochen. Eine Nutzung der 20 bis 30 Quadratmeter großen Apartments in dieser Weise wurde zunächst als vorstellbar erachtet.

Am 05. Mai fand in dieser Angelegenheit ein weiteres Gespräch statt. Hierin erläuterten die Antragsteller, dass ihr Bauvorhaben so konzipiert sei, dass sie es selbst betreiben können, und der Betrieb eines Studentenwohnheims das Konzept sprengen würde. Ihre Vorstellung hinsichtlich des „Boardinghauses“ war die der „Serviced Apartments“. Hierbei werden Leistungen wie Wechsel der Bettwäsche und der Handtücher, tägliche Zimmerreinigung und oft auch ein Frühstück im Preis inbegriffen.

Von anderen Formen des gewerblichen Wohnens wie Boardinghäuser und Studentenwohnheime unterscheiden Apartment-Häuser dieser Art sich insofern, als sie eher für kurzfristiges

und übergangsweises als für dauerhaftes Wohnen konzipiert sind. Hotels wiederum decken eher den Bedarf an Übernachtungen im Gegensatz zum Bedarf nach befristetem Wohnen ab.

Es besteht im Charakter der Nutzung ein deutlicher Unterschied zu Boardinghäusern in der Form von Arbeiterwohnheimen, wie sie in der Hans-Braun-Straße oder in Fürholzen bestehen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn bildet diesen Unterschied jedoch nicht ab. Da es sich um eine gewerbliche Form des Wohnens handelt erschien es naheliegend, den Stellplatzschlüssel für Boardinghäuser heranzuziehen. Deshalb sei der Begriff des Boardinghauses in dem Antrag verwendet worden. Städtebauliche Missstände, die eine Belastung für die Nachbarschaft werden könnten seien schon aus eigenem Interesse nicht zu befürchten, da sie selbst mit den beantragten Wohngebäuden auf der Ostseite des Grundstücks die unmittelbare Nachbarschaft darstellen würden. Eine Veräußerung der Immobilien sei nicht geplant.

Der Verwaltung erscheint die Argumentation plausibel. Und unter dem Aspekt der Einfügung stellt diese Form des gewerblichen Wohnens einen idealen Übergang zu der reinen Wohnnutzung dar, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Zu 3.: Dieser Punkt wurde mit dem Antragsteller für das Bauvorhaben eines kleinen Hotels auf dem ehemaligen Bahngrundstück am 06.04.2017 erörtert. Dem Problem eines größeren zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs könnte ebenfalls durch eine Änderung der Nutzung in eine Form studentischen Wohnens begegnet werden. Der Antragsteller griff die Anregung des Gemeinderats gerne auf, sieht allerdings auch Beschäftigte der Universitäten wie z. B. Gastwissenschaftler als mögliche Nutzer seiner Appartementsräume, die öfters für eine befristete Zeit eine Wohnmöglichkeit suchen würden.

In einem weiteren Telefonat am 08. Mai bekräftigte der Antragsteller, sich die Nutzung als Wohnheim für Studierende und Beschäftigte der Universitäten vorstellen zu können. Er bat die Gemeinde Neufahrn um Überprüfung, ob eine Genehmigung dieser Nutzungsform im Wege des §34 BauGB möglich sei. Am 09. Mai erklärte Hr. Hilpert, zuständiger Sachgebietsleiter im Landratsamt Freising, dass er angesichts eines vorhandenen Mischgebietscharakters diese Art der Nutzung grundsätzlich für genehmigungsfähig erachte, die Bewältigung der Bahnimmissionen jedoch nachgewiesen werden müsse.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn enthält keinen Stellplatzschlüssel für die Nutzungsform „Studentisches Wohnen“. Greift man hilfsweise auf die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zurück, so findet sich dort unter „Wohnheim für Studierende, Pflegepersonal, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer etc.“ ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je fünf Betten, was ein deutliches Indiz für den geringeren, zu erwartenden motorisierten Verkehrsanteil darstellt. Angesichts der sehr guten Anbindung an die Universitätsstandorte Garching (Bus) und Freising (S-Bahn) erscheint eine Anlehnung an Münchner Verhältnisse plausibel. Als Ausgleich sollte eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellmöglichkeiten nachgewiesen werden.

Im Falle des Stellplatznachweises als Studentenwohnheims für das geplante Gebäude mit 13 Appartements wären nach der Regelung der Landeshauptstadt München nur maximal 3 Stellplätze nachzuweisen. Da dann nur Stellplätze in dieser geringen Anzahl zusätzlich zu den bestehenden 4 Stellplätzen des Bestandsgebäudes geschaffen würden ergäbe sich auch kaum zusätzlicher Kfz-Verkehr, der in Konflikt mit den Fußgängern von und zum Bahnsteig des S-Bahn-Haltepunkts geraten könnte.

Der Gemeinderat muss nun entscheiden, ob er angesichts der oben dargestellten Sachlage die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens wünscht. Sollte er wie vorgeschlagen unter den genannten Bedingungen die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens beschließen hätte der Bauausschuss in der Folge über den Stellplatzschlüssel für das Studentenwohnheim zu entscheiden, den Zurückstellungsantrag für die beiden Bauanträge

nach Überarbeitung zurückzunehmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Gesprächsergebnisse, im Falle der Änderung des vorliegenden Vorbescheidsantrags von einem Hotel in ein Wohnheim für Studierende und Beschäftigte der Universitäten sowie der Sicherung der Wendefläche als öffentliche Verkehrsfläche das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofs“ einzustellen.

Beratungsergebnis:

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