GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/133/2017

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	30.06.2017

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	17.07.2017		öffentlich

Bauantrag:
Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern und Appartementhaus,
FlNrn: 391/3, 391/2, Gmkg. Neufahrn, Vogelweide 5, 85375 Neufahrn
Antragsteller: Dritsoulas Nicolas u. Andreas

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 22. Mai 2017 hatte der Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 127 nicht weiter zu verfolgen, wenn von den Antragstellern der den Aufstellungsbeschluss auslösenden Bauvorhaben belastbare Zusagen gemacht werden, die das Entstehenlassen von städtebaulichen Problemlagen im Zuge der Realisierung ihres Bauvorhabens vermeiden.

Beim gegenständlichen Bauantrag waren dies zwei Punkte, die Eignung und Ertüchtigung der Straße Vogelweide sowie die Art der Nutzung eines Gebäudes als Boardinghaus.

Zum ersten Punkt wurde durch Verkehrsgutachter festgestellt, dass die Straße Vogelweide gut ausreichend leistungsfähig ist, um den durch das Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Für die zum Wenden am Ende der Straße benötigte Rückstoßfläche auf dem Grundstück des Antragstellers wird über eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Ein Notariat ist bereits mit der Ausarbeitung der Vereinbarung beauftragt.

Zum zweiten Punkt wurde bereits in der o. g. Sitzung des Gemeinderats erläutert, dass der Begriff Boardinghaus ein breites Spektrum an Formen des zeitlich befristeten Wohnens umfasst. Das vom Antragsteller beabsichtigte Konzept des Boardinghauses mit „Serviced Appartements“ unterscheidet sich deutlich von einem Boardinghaus im Sinne eines Arbeiterwohnheims, sodass die mit einem Wohnheim einhergehende Belastung des Wohnumfelds nicht zu befürchten ist. Auf die Anlage mit der Beschreibung „Projekt Vogelweide“ als Bestandteil der Baugenehmigung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit 5 bzw. 6 Wohneinheiten und einem Appartementgebäude mit 12 Wohneinheiten. Alle Baukörper sind zweigeschossig (E+1) mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss und flachgeneigtem Pultdach. Die Baukörper der Mehrfamilienhäuser sind durch einen Rücksprung im Bereich des mittig angeordneten Treppenhauses und eine Zweiteilung des Dachgeschosses beim nördlichen Baukörper gegliedert.

Für die 12 Appartements des Boardinghauses werden gemäß Stellplatzsatzung 12 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Von den 22 Stellplätzen für die 11 Wohnungen sind 16 Stellplätze in der Tiefgarage und 6 Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze vorgesehen.

Die Anforderungen der Fahrradabstellsatzung und der Kinderspielplatzsatzung sind ebenfalls erfüllt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Neufahrn erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern und einem Appartementhaus das gemeindliche Einvernehmen und zieht den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs zurück unter der Voraussetzung, dass eine notarielle Vereinbarung zur Widmung der Wendefläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 391/2 und 391/5 der Gemarkung Neufahrn angeschlossen ist.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
N 704-18, -22, -29 - VB - Ansichten
Projekt Vogelweide