GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/134/2017

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	30.06.2017

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

Antrag auf Vorbescheid:
Neubau eines Studentenwohnheims mit 18 Studentenappartements u. Nahmobilitätskonzept, FlNrn. 704/18, 704/22, 704/29, Gmkg. Neufahrn, Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn
Antragsteller: Walser Florian-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.

Im damaligen Antrag auf Vorbescheid beabsichtigte der Bauherr, ein kleines Hotel mit 13 Gästezimmern im Anschluss an das bestehende Bahn-Wohnhaus zu errichten. Hierfür wären nach gemeindlicher Stellplatzsatzung 7 Stellplätze sowie ein Busstellplatz nachzuweisen gewesen. Im Ziel- und Quellverkehr des Hotels, der sich mit dem Fußgängerverkehr zum südlichen Bahnsteig am S-Bahnhof Neufahrn kreuzt, sah der Gemeinderat einen städtebaulichen Konflikt. Alternativ wurde im Gemeinderat angeregt, der Antragsteller möge eine Nutzung als Studentenwohnheim prüfen, da hier ein geringeres Aufkommen an Kfz-Verkehr zu erwarten sei.

Dies wurde vom Antragsteller aufgegriffen und im nun vorgelegten Antrag auf Vorbescheid umgesetzt. Die Planung sieht nun 18 vermietbare Micro-Appartements zur befristeten Nutzung durch (Austausch-)Schüler und Studenten, Lehrer und Dozenten sowie an Schulen und Hochschulen befristet tätigen Personen vor.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung enthält keinen Schlüssel als Anforderung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Die Stellplatzrichtlinie der Bayerischen Garagenverordnung nennt hierzu ein Verhältnis von 1 Stellplatz je 5 Betten, die Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt München ein Verhältnis von 1 Stellplatz je 3 Betten.

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt weist der Antragsteller 6 Stellplätze gegenüber dem bestehenden Bahn-Wohngebäude nach. Zusätzlich verpflichtet sich der Antragsteller durch Grunddienstbarkeit, ein Nahmobilitätskonzept umzusetzen, indem er

dauerhaft 15 Fahrräder und 3 Lastenfahrräder (z. B. für Getränkeeinkauf) auf dem Grundstück zur Benutzung durch die Mieter vorhält. Im Zusammenhang mit der hervorragenden Erschließung durch Bus und S-Bahn sieht er die Mobilität der Mieter ohne eigenes Kfz als gut gewährleistet und auch die Nutzung eines evtl. mitgebrachten eigenen Pkw's als nicht erforderlich an.

Das Nutzungskonzept als Studentenwohnheim in der oben beschriebenen Form ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Im Falle einer abweichenden Nutzung ist aufgrund des dann erforderlichen neuen Stellplatznachweises ein erneutes Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Neufahrn erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Studentenwohnheims mit 18 Studentenappartements u. Nahmobilitätskonzept, Fl. Nrn. 704/18, 704/22, 704/29, Gmkg. Neufahrn, Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen und zieht den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs zurück unter der Voraussetzung, dass im Falle einer Realisierung des Vorhabens eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Umsetzung des Nahmobilitätskonzepts mit der Verpflichtung zur Bereithaltung von 15 Fahrrädern sowie 3 Lastenfahrrädern auf dem Grundstück eingetragen wird.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
N 704-18, -22, -29 - VB - Lagepläne, Schnitt