



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/243/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 06.09.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.09.2017		öffentlich

**Neubau einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus, FINrn: 2631/8, Gmkg. Neufahrn, Bajuwarenstraße 2, 85375 Neufahrn**  
**Antragsteller: Ali Alkan**

### Sachverhalt:

Der bereits im letzten Jahr eingereichte Bauantrag für dieses Projekt liegt immer noch im Landratsamt. Da offensichtlich eine Reihe planerischer Defizite eine Genehmigung bislang verhindert haben und der Bauherr baldmöglichst mit dem Bauvorhaben beginnen möchte wurde ein anderes Architekturbüro mit einer grundlegenden Überarbeitung der Planung beauftragt. Diese ist nun als neuer Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht worden.

Das Projekt enthält nach wie vor ein Multifunktionsgebäude mit Lebensmittelproduktion, Schnellimbissrestaurant mit Drive-In-Schalter, Hotelgastronomie mit Veranstaltungssaal, Hotel mit Businessbereich und Wellnessbereich sowie ein Parkhaus.

Das Hotel umfasst 240 Betten, der Fitness- und Wellnessbereich rd. 570 qm, der Hotelgastronomiebereich 510 qm, das Schnellimbissrestaurant 96 qm und der Bereich der Lebensmittelproduktion mit Lager rd. 900 qm.

Die räumliche Anordnung der beiden Baukörper auf dem Grundstück unterscheidet sich leicht von der vorherigen Planung, ermöglicht nun aber eine Umfahrt um das Multifunktionsgebäude, was die Abwicklung des Zu- und Abfahrtsverkehrs im Einbahnstraßensystem deutlich vereinfacht.

Nach der Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind 210 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Das geplante Parkhaus bietet 234 Stellplätze. Des Weiteren ist ein Behindertenstellplatz ebenerdig nachgewiesen sowie drei Busabstellplätze. Die Busabstellplätze werden wie beim zuvor gestellten Bauantrag außerhalb des Bauraums angeordnet, was eine erneute Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich macht, da dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt ist.

Darüber hinaus werden 70 ebenerdige Fahrradabstellplätze eingeplant. Dies entspricht der

vorgesehenen Personalstärke des Betriebs in diesem Gebäude. Nach der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung wären jedoch 150 Fahrradabstellmöglichkeiten erforderlich. Dass in dieser peripheren Lage mit einem so hohen Besucheraufkommen per Fahrrad zu rechnen ist wirkt nicht sehr wahrscheinlich. Berücksichtigt werden kann auch, dass bei Fertigstellung des Bauvorhabens die Buslinie von Neufahrn und Hallbergmoos ins Gewerbegebiet Römerweg bereits in Betrieb sein wird. Insofern könnte der beantragten Erfüllung des Stellplatznachweises für Fahrräder mit den 70 vorgesehenen Stellplätzen zugestimmt werden.

Beantragt ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe. Die festgesetzte Wandhöhe von 16,0 m soll um 1,44 m überschritten werden. Angesichts der seinerzeit genehmigten Überschreitung der Wandhöhe in vergleichbarem Umfang bei der Errichtung des Kühllagers für die Fa. Dachser sowie der Wandhöhe des benachbarten Bodyflying-Turms erscheint dies vertretbar. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus das Einvernehmen. Die beantragte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe wird erteilt. Gemäß §6 der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung wird dem abweichend anhand der Beschäftigtenzahl ermittelten Stellplatzbedarf zugestimmt. Für die Darstellung der drei Busabstellplätze in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich wird ebenfalls eine Befreiung erteilt.

**Beratungsergebnis:**

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