



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/268/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 28.09.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.10.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 125

"Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger", Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Freising - Immissionsschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamts Freising; Immissionsschutz vom 31.01.2017

Gewerbliche Vorbelastung

In der Begründung wird unter Nr. 4 "Beschreibung des Plangebietes" erläutert, dass das bauliche Umfeld in seiner Eigenart einem WA nach § 4 BauNVO entspricht. Vorhandene Gewerbebetriebe (z. B. Gaststätte und Kfz-Betrieb auf Flurnummer 96) und das Jugendzentrum auf Flurnummer 10 müssen damit bereits am bestehenden Wohnhaus auf die Schutzwürdigkeit eines WA Rücksicht nehmen. Mit der Ausweisung eines WA im BPl ergibt sich dadurch keine Verschlechterung der Situation und damit keine Gefährdung des Bestandschutzes.

Tiefgarage

Um die Fahrverkehrsimmissionen für die benachbarten Wohnhäuser und die Wohnungen im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken, empfehlen wir die Zufahrten der Tiefgarage einzuhausen.

Oberirdische Stellplätze

Nach telefonischer Aussage des Stadtplaners Herr Beutler sollen die oberirdischen Stellplätze für das WA 2 hauptsächlich zwischen den Baukörpern 4 und 5 angeordnet werden und lediglich 2 Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze zu Flurnummer 8. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.

Für das WA 1 sollen 14 oberirdische Stellplätze von Westen aus von der Straße "Am Anger" zugänglich gemacht werden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Flurnr. 927 situiert werden.

Um die Parklärm- und Lichtimmissionen auf ein Mindestmaß zu beschränken, empfehlen wir in diesem Bereich eine Schallschutzwand zu errichten.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestand und die Entwicklung des nördlich des Plangebiets gelegenen Jugendzentrums sowie des Kindergartens sollen durch eine intensivere Wohnnutzung als bisher nicht eingeschränkt werden. Um vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit von Schallschutzvorkehrungen für die Wohnungen zu überprüfen bzw. um Schallschutzvorkehrungen festlegen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster) erstellt. Die Ergebnisse werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die Empfehlung hinsichtlich einer Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrten wird aufgenommen. Es wird eine entsprechende Festsetzung in den Satzungstext aufgenommen, dass die Tiefgaragenzufahrten einzuhausen sind.

Diskussionsverlauf:**Finanzielle Auswirkungen:****Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

Beratungsergebnis:

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