



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/285/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 16.10.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	06.11.2017		öffentlich

**Bauantrag: Nutzungsänderung von Bank in Radiologie (MRT), FINr.: N 42/1,
Bahnhofstr. 18a-c, 85376 Neufahrn
Antragsteller: Eckl Reinhold**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, nach Auszug der HypoVereinsbank-Filiale aus dem Gebäude Bahnhofstraße 18 a - c eine Teilfläche in eine Arztpraxis für Radiologie mit Kernspintomographie umzunutzen. Die Nutzfläche des im Erdgeschoss befindlichen Teils der Arztpraxis beträgt 170 qm, die des im Untergeschoss befindlichen Teils 116 qm.

Die Art der Nutzung entspricht den beschlossenen Zielen der Ortsmitte, nach denen die Erdgeschosszonen in der Bahnhofstraße mit gewerblichen Nutzungen (Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe) zu belegen sind.

Entsprechend den gemeindlichen Stellplatzsatzungen wären für die 286 qm Praxisnutzfläche 14 Kfz-Stellplätze und 14 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Nach den in Teilen vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1980 waren für die damals mit einer Nutzfläche von 256,52 qm angegebene Bankfiliale 5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Die Gesamtzahl der für alle Nutzungen in dem Gebäude zur Verfügung stehenden Kfz-Stellplätze beträgt 45 Stück. Weitere Stellplätze können nicht mehr geschaffen werden, da keine verfügbare Fläche existiert.

Der Antragsteller beantragt eine Befreiung von der Stellplatzforderung aus der aktuellen Kfz-Stellplatzsatzung mit folgender Argumentation: die seit 1980 in Betrieb gewesene Bankfiliale ist wie auch die jetzt beabsichtigte Nutzung als Arztpraxis als Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Punkt 2.2 der Anlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung) anzusehen. In diesem Sinn ändert die Änderung der Nutzung nichts an der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und insoweit wird quasi Bestandsschutz beansprucht.

Dem Antragsteller kommt die Tatsache zugute, dass das Kernspintomographiegerät einen großen Anteil der Gesamtfläche der Praxis einnimmt und somit durch das Vorhandensein von nur einem Gerät nicht wie bei anderen Arztpraxen eine Vielzahl von Patienten gleichzeitig behandelt werden können.

Die Gemeinde hat natürlich die Möglichkeit, eine Ablösezahlung für die fehlenden 9 Stellplätze zu verlangen, da es sich um eine Umnutzung handelt. Es besteht aber die Gefahr, dass in diesem Fall die Neuvermietung der Fläche unwirtschaftlich wird und sie zur Leerstandsfläche wird.

Keine Aussage hat der Antragsteller zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für Fahrräder gemacht. Hier wären die erforderlichen 14 Stellplätze noch nachzuweisen, was helfen könnte, den tatsächlichen Bedarf an Kfz-Stellplätzen auf die 5 nachweisbaren Stellplätze zu begrenzen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung das Einvernehmen. Gemäß §6 der Stellplatzsatzung wird eine Abweichung zugelassen, indem die für die bisherige Nutzung als Bankfiliale nachgewiesene Stellplatzanzahl als ausreichend für die nun beantragte Nutzung als Arztpraxis für Radiologie akzeptiert wird.

Beratungsergebnis:

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