GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/301/2017

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	07.11.2017

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	20.11.2017		öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Sportgelände Neufahrn-Süd"; Änderung des Geltungsbereiches und Stellplatznachweis

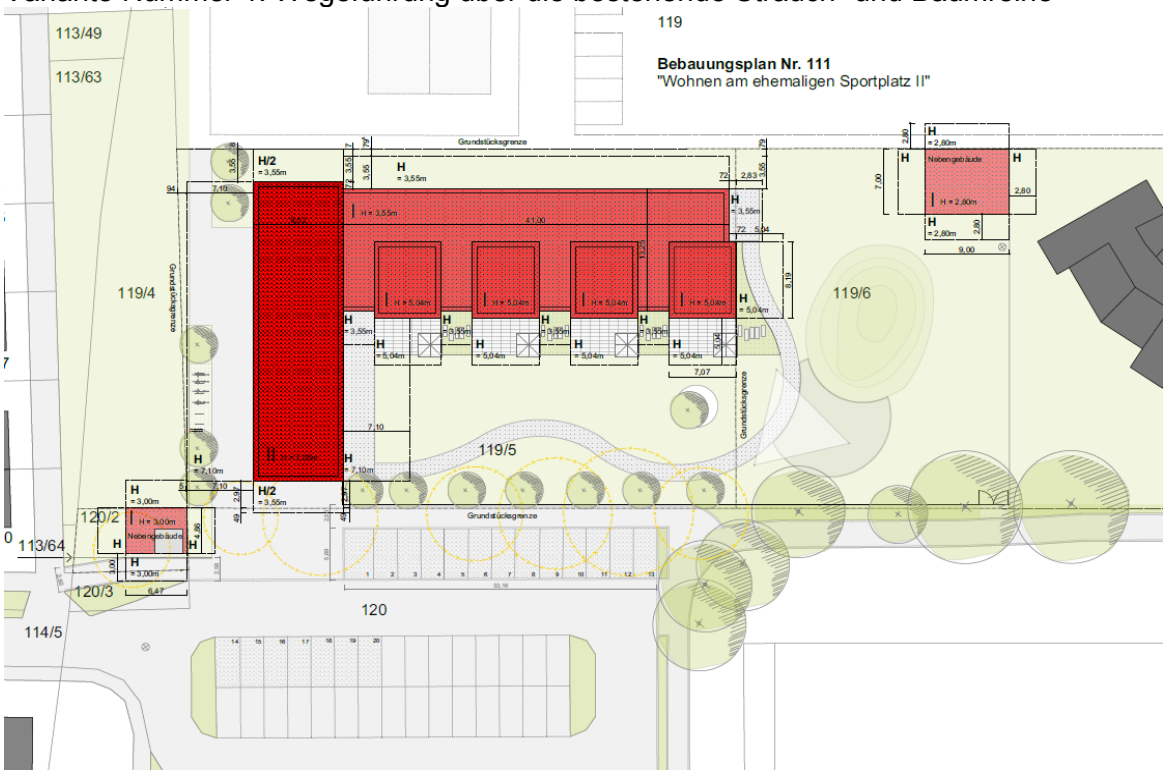
Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ beschlossen.

Die Betrachtung des Fuß- und Radwegenetzes im Bereich des Neufahrner Südens hat gezeigt, dass auch der südlich der Kinderkrippe und der nun geplanten Kindertagesstätte verlaufende Fuß- und Radweg eine wichtige Wegebeziehung darstellt. Die Wegeverbindung führt bisher die Verkehrsteilnehmer durch den Parkplatz des Sportgeländes (zwischen den Senkrechtparkern hindurch). Diese Wegeführung ist, insbesondere aufgrund der nun vorhandenen erhöhten Nutzungen mit Kindern, nicht zufriedenstellend.

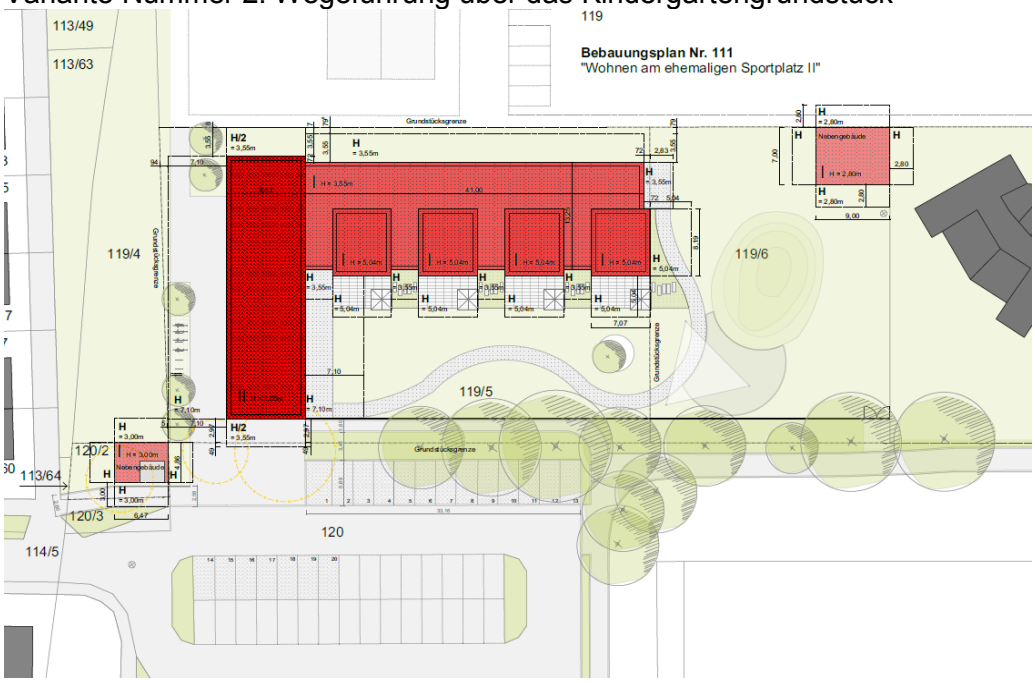
Um eine sichere Wegeführung zu gewährleisten wurden drei Varianten zu einer geänderten Wegeführung erarbeitet, die nachfolgend dargestellt werden.

Variante Nummer 1: Wegeführung über die bestehende Strauch- und Baumreihe



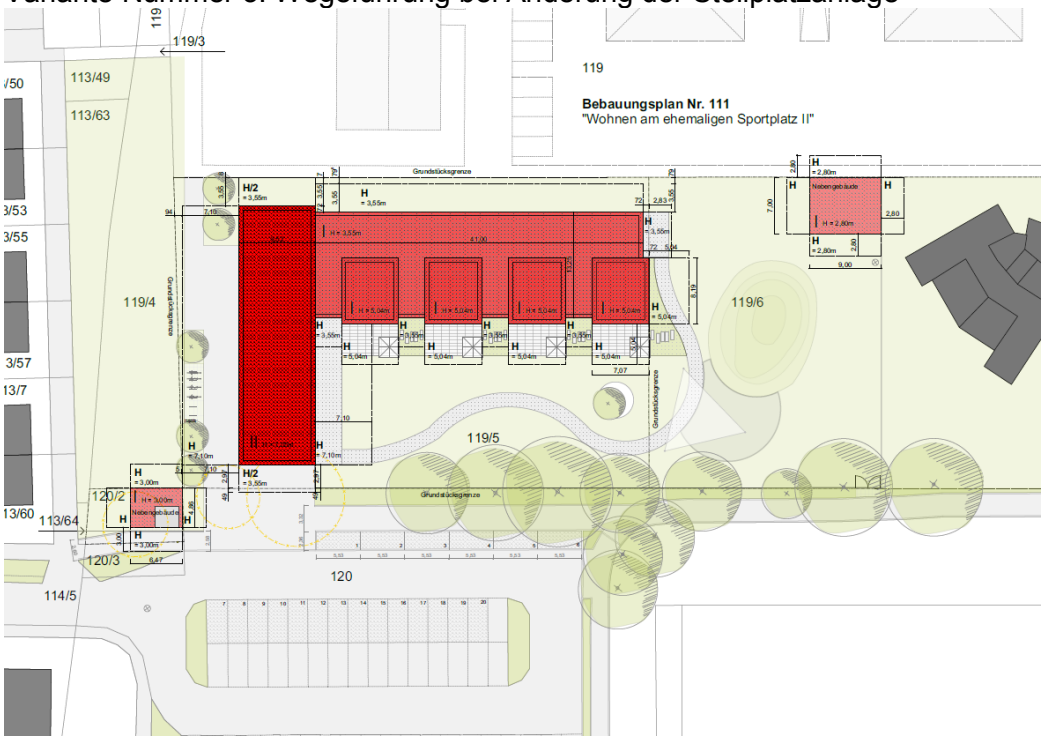
Bei dieser Variante bedarf es an der bestehenden Stellplatzanlage keiner Veränderung. Jedoch ist die bestehende gesunde Baum- und Strauchreihe vollständig zu roden. Die Stellplatzanlage kann unverändert bleiben.

Variante Nummer 2: Wegeführung über das Kindergartengrundstück



Bei dieser Variante bedarf es an der bestehenden Stellplatzanlage keiner Veränderung. Ebenso kann die Baum- und Strauchreihe, bis auf den Bereich des Gebäudezugangs, erhalten werden. Die für einen Fuß- und Radweg erforderliche Breite von mindestens 2,5 m ist zwar möglich, jedoch verliert die Kindertagesstätte eine nicht unerhebliche Freifläche auf der Südseite.

Variante Nummer 3: Wegeführung bei Änderung der Stellplatzanlage



Bei dieser Variante können sowohl die Baum- und Strauchreihe als auch die Freifläche der Kindertagesstätte unverändert bleiben. Jedoch ist ein Eingriff in die bestehende Stellplatzanlage notwendig. Die Senkrechtparker müssen in Längsparker umgewandelt werden, so dass Raum für die Errichtung eines Fuß- und Radweges nördlich der Stellplatzanlage frei wird. Bei dieser Variante werden nurmehr, je nach Ausführungsplanung, sechs bis acht Stellplätze in einer Reihe vorhanden sein. Bisher waren es dreizehn Senkrechtparker.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte trotz des Verlustes an Stellplätzen der Variante Nr. 3 der Vorzug gegeben werden. Diese Variante bietet Platz für einen großzügig dimensionierten Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,30 m. Zudem gewährleisten die Längsparker ein sicheres Aussteigen der Kinder direkt auf den Gehweg bzw. vermeiden die Gefahr eines rückwärts ausparkenden Fahrzeuges, an dem Kinder vorbeilaufen könnten.

Bei der Variante 3 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ entsprechend dem höheren Stellplatzbedarf in der zweiten südlichen Reihe zu ändern.

In dem Gebäude der Kindertagesstätte soll im 1. Obergeschoss zusätzlich ein öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. In diesem Fall wurde gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2016 für den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm“ ein geänderter Stellplatznachweis für ausreichend befunden. In dem vorgenannten Bebauungsplan ist für den öffentlich geförderten Wohnungsbau pro Wohneinheit nur ein Stellplatz nachzuweisen. Alternativ wären gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Da es sich um eine vergleichbare Situation handelt, sollte der Stellplatznachweis auch hier für den geförderten Wohnungsbau entsprechend akzeptiert werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt der Wegeführung entsprechend der Variante 3 den Vorzug zu geben.

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau soll pro Wohneinheit je ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ ist entsprechend anzupassen.

Beratungsergebnis:

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