



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/307/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 01.12.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	18.12.2017		öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" sowie Vergabe der Architektenleistungen

Sachverhalt:

Nördlich angrenzend an die Polizeiinspektion Neufahrn planen die Grundstückseigentümer die Umnutzung von bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauflächen mit einer Tiefgaragenanlage. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Neuerrichtung einer intensiven Wohnnutzung in Planung. Durch derartige Nutzungen würde eine problematische Gemengelage entstehen, da die sonstigen Nutzungen in diesem Bereich östlich der Christl-Cranz-Straße, abgesehen von der Polizeistation, gewerblich geprägt sind. Eine Aufgabe dieser Nutzungen wird aber nicht angestrebt. Auch sind im Bereich der Wolfgang-Zimmerer-Straße bis zur Carl-Diem-Straße durch die vorhandenen Nutzungen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) die Baugebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) entsprechend der Baunutzungsverordnung erkennbar.

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Thema in diesem Bereich ist die Gestaltung der Wolfgang-Zimmerer-Straße. Sowohl der Straßenraum als auch die private Vorgartenzone, insbesondere hinsichtlich der Parkplatzsituation, könnte gestalterisch aufgewertet werden. Auf den privaten Grundstücken entlang des Böschungsbauwerkes der Christl-Cranz-Straße hat sich ein erhaltenswerter Grünbestand gebildet, der bei einer Überplanung geschützt werden sollte.

Für den Bereich nördlich der Sepp-Manger-Straße von der Christl-Cranz-Straße bis zur parallel verlaufenden Carl-Diem Straße gibt es bisher keinen Bebauungsplan. In den Jahren 1977-78 wurde für einen Teilbereich bereits das Bebauungsplanverfahren „Neufahrn West V“ betrieben. Das Verfahren wurde jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss betrieben.

Die Bauverwaltung empfiehlt daher zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung, zur Sicherung der Grünstrukturen und zur Behebung der Defizite in der Straßenraumgestaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weiter soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Lärmsituation der gewerblichen Einheiten untersucht und maximal zulässige Emissionen festgeschrieben werden.

Der Geltungsbereich sowie die vorgeschlagenen Nutzungsarten sind der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:



Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Insoweit sind nur die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgeschrieben.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet bisher als Mischgebiet aus, jedoch entspricht die faktische Nutzung in weiten Teilen nicht dieser Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro Fisel & König aus Freising hat für die Erstellung des Bebauungsplanes ein Angebot abgegeben. Als Honorarzone wurde die Honorarzone II Mittelsatz angesetzt. Die Honorarsumme beträgt inklusive Umsatzsteuer ca. € 45.000,-.

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl stadtplanerische als auch landschaftsplanerische Belange zu berücksichtigen sind und die bisherigen Erfahrungen mit der Bürogemeinschaft gut waren, sollte das Büro mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes betraut werden.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ tragen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Bauleitplanung entstehen Kosten in Höhe von ca. € 45.000,-. Hinzu kommen noch die Kosten für die schalltechnische Untersuchung. Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt unter den allgemeinen Planungskosten bereitgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung, zur Sicherung der Grünstrukturen und zur Behebung der Defizite in der Straßenraumgestaltung. Die vorhandenen Baugebietstypen sollen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro Fisel & König aus Freising wird mit der Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes beauftragt.

Beratungsergebnis:

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