



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/309/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 05.12.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.01.2018		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 125

"Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“ aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem eingefügten städtebaulichen Entwurf entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 8/2, 8/3, 9/26, 9/29 der Gemarkung Neufahrn.

Das gemeindliche JUZ / Kindergarten-Grundstück ist in einem kleinen Teilbereich im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einbezogen, da hier bereits ein gleichwertiger Flächentausch vorgesehen ist.



Ziel der Bauleitplanung soll die Schaffung einer klassischen Wohnbaufläche bzw. die Schließung einer zentrumsnahen Baulücke sein. Die Wohnbebauung sieht insgesamt fünf Baukörper vor. In den vier der Dietersheimer Straße naheliegenden Gebäuden ist Geschosswohnungsbau angedacht und im Gebäude Am Anger ist eine Kombination aus Wohnungsbau und Reihenhausbauung geplant. Am historisch bedeutsamen Gebäude (Haus 5) an der Dietersheimer Straße (ehemaliges Salzlager und erster Kramerladen der Gemeinde Neufahrn) soll aber weitestgehend festgehalten werden.

Wie in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2017 beschlossen, erfolgte vor der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine Abstimmung mit dem Neufahrner Heimat- und Geschichtsvereins bzgl. der zukünftigen Fassadengestaltung des historisch bedeutsamen Gebäudes (Haus 5) an der Dietersheimer Straße. In der folgenden Grafik ist die Fassadengestaltung für Haus 5 dargestellt.



Zu beachten ist, dass auf der Nordseite der Fassade des Gebäudes Nr. 5, welches auf der Grenze zum gemeindlichen JUZ- und Kindergartengrundstück (Flurnr. 10) liegt, Fenster dargestellt sind. Diese sollen nach Rücksprache mit dem Architekten des Eigentümers großteils auch zu öffnen sein. Dies bedeutet, wenn diese Gestaltung gewünscht ist, einen nicht unerheblichen Einschnitt in die Bebaubarkeit des gemeindeeigenen Grundstückes. Eine Kommunbebauung ist damit für die Gemeinde nicht möglich. Darüber hinaus muss ein Mindestabstand von 5 m im Bereich des Gebäudes zur Grundstücksgrenze bei einer eventuellen Überplanung eingehalten werden, um den gesetzlichen Anforderungen des Brand-schutzes zu genügen.

Gleichfalls ist für den Dachüberstand auf der Nordseite eine entsprechende Dienstbarkeit seitens der Gemeinde als dienendes Grundstück zu erteilen.

Die Bauverwaltung hat die Möglichkeit, die Tiefgaragenabfahrt im Kornblumenweg nach Westen zu verschieben, geprüft. Da die geplante Tiefgarage nicht bis zur Straße „Am Anger“ reicht, würde ein Verlegen der Abfahrt einen erheblichen Umplanungsaufwand bedeuten ohne dass eine entscheidende Verbesserung erreicht werden kann. Insofern wird empfohlen, die Tiefgarage entsprechend dem bisherigen städtebaulichen Entwurf über den Kornblumenweg zu erschließen. Zur Entschärfung einer möglichen Gefahrenstelle an der Stelle, wo

Tiefgaragenausfahrt, „Pfarrwegel“ und der öffentliche Durchgang zur Dietersheimer Straße zusammentreffen, ist die Errichtung einer Durchlaufsperre zum Abbremsen der Radfahrer auf dem „Pfarrwegel“ und ein Geländer zum gefahrlosen Führen des vom öffentlichen Durchgang her kommenden Radverkehrs geplant. Dies ist mit dem Grundstückseigentümer im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die zukünftige Fassadengestaltung von Haus 5 zur Kenntnis. Mit dem Eigentümer ist eine Regelung im städtebaulichen Vertrag abzuschließen, dass die Fassadengestaltung und der Dachüberstand zwingend entsprechend dem Vorschlag aus dem Sachvortrag zu erstellen ist.

Der Gemeinderat beschließt die notwendigen Dienstbarkeiten für den Dachüberstand und den aus Gründen des Brand- und Abstandsflächenrechts sich ergebenden Mindestabstand zu übernehmen.

Beratungsergebnis:

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