GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/289/2017

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	24.10.2017

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	11.12.2017		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid:
Nutzungsänderung Obergeschoß, VR-Bank, FlNr.: 64, Gemarkung Neufahrn

Sachverhalt:

Im Gebäude der VR-Bank Bahnhofstraße 2 steht seit dem Wegzug der Hauptverwaltung das 1. Obergeschoss leer. Dieses soll nun umgebaut werden und an zwei Arztpraxen vermietet werden. Zusätzlich soll das Dachgeschoss, welches lt. Baugenehmigung vom 03.06.1986 nur eine Wohnung enthielt und ansonsten ungenutzt war, mit vier Wohneinheiten ausgebaut werden. Das Erdgeschoss bleibt als Bankfiliale genutzt.

Zur Klärung der baurechtlichen Fragen, vor allem hinsichtlich des Stellplatznachweises, wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Konkret wurden zwei Fragestellungen formuliert:

- Kann eine Nutzungsänderung in Praxen ohne Stellplatzneubildung genehmigt werden?
- Wenn Frage 1 mit Nein beantwortet wird, kann bei einer massiv reduzierten Stellplatzforderung für die medizinische Nahversorgung eine teilweise Übernahme im Rahmen der Stellplatzablöse erfolgen?

Zur beantragten Art der Nutzung ist grundsätzlich festzustellen, dass eine gewerbliche Nutzung im Obergeschoss und Wohnnutzung im Dachgeschoss städtebaulich erwünscht ist und dem Ziel der Stärkung der Ortsmitte als zentralem Versorgungsbereich entspricht.

Hinsichtlich der aufgeworfenen Fragen zum Stellplatznachweis ist vom Antragsteller leider wenig vorgetragen worden, auf welcher rechtlichen Grundlage eine positive Verbescheidung als möglich betrachtet wird. Das Bauamt hat daher die Bebauungsgeschichte des Grundstücks, soweit aus eigenen Unterlagen ersichtlich, recherchiert.

Die früheste im Archiv vorhandene Baugenehmigung betrifft den Umbau und die Erweiterung des Bankgebäudes an der Bahnhofstraße vom 03.06.1986. Untergeschoss, Erdgeschoss und beide Obergeschosse wurden von der Bank genutzt, im Dachgeschoss war eine Wohnung vorgesehen. Insgesamt wurde ein Bedarf von 41 Stellplätzen ermittelt, davon waren 26 dem Bankgebäude und 15 dem Postgebäude zugeordnet. 39 Stellplätze wurden im Plan dargestellt.

Die nächste relevante Baugenehmigung stammt vom 22.07.2009 und betrifft den Umbau des Erdgeschosses im Postgebäude in eine Zahnarztpraxis. Nach Angabe in den Unterlagen wurden die beiden Obergeschosse mit je vier Wohneinheiten genutzt. Der Antragsteller hat einen Bedarf von 16 Stellplätzen für die Wohnnutzung, 10 Stellplätzen für die patientenfrequentierten Praxisflächen und drei Stellplätzen für die Verwaltungsräume der Arztpraxis ermittelt. Im zeichnerischen Nachweis wurden die 29 Stellplätze dargestellt, allerdings überschneiden sich 15 Stellplätze mit den bereits anlässlich der Baugenehmigung von 1986 für die Erweiterung der Raiffeisenbank nachgewiesenen 41 Stellplätzen. Das Landratsamt hat die Herstellung von 10 zusätzlichen Stellplätzen beauflagt. Welche Bestandsstellplätze aus der vorhergehenden Nutzung als Postamt vom Landratsamt gegengerechnet wurden ist nicht erkennbar.

Der letzte maßgebliche Vorgang war die Genehmigung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 06.12.2016 im Bereich einer abgebrochenen kleineren Lagerhalle und der bisher vorhandenen Stellplatzfläche. Es wurde ein Gesamtstellplatznachweis geführt, der für die Bank 26 Stellplätze, für das Postgebäude 15 Stellplätze, für die Arztpraxis im Postgebäude weitere 10 Stellplätze und für den nun beantragten Neubau von 12 Wohneinheiten 24 Stellplätze als Bedarf ermittelt und für diese insgesamt 75 Stellplätze insgesamt 81 Stellplätze im Plan darstellt. Des weiteren wurde der Bedarf von 27 Fahrradabstellplätzen für die Wohnnutzung ermittelt. Das Landratsamt hat im Genehmigungsbescheid die Herstellung aller 81 Stellplätze beauflagt ohne erkennbar zu machen, welcher Nutzung die sechs überzähligen Stellplätze zugerechnet worden sind.

Es ist also nach Fertigstellung des Wohngebäudes mit Tiefgarage von 81 vorhandenen Stellplätzen und 27 Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück auszugehen. 26 Stellplätze könnte man unmittelbar und sechs nicht zugeordnete Stellplätze zusätzlich für die Nutzungen im VR-Bank-Gebäude heranziehen.

Für die vier neuen Wohneinheiten und die Bestandswohnung wären neun Stellplätze zu veranschlagen. Damit bleiben 23 Stellplätze für die bestehende Banknutzung und die beiden beantragten Arztpraxen. In der Baugenehmigung von 1986 sind für die Nutzungen in Keller und Erdgeschoss 13 Stellplätze nachgewiesen worden. Hier kann Bestandsschutz in Anspruch genommen werden. Für die Nutzung durch die Arztpraxen stehen also 10 Stellplätze zur Verfügung. Dem steht ein vom Antragsteller ermittelter Bedarf von 19,23 Stellplätzen gegenüber.

Für die neuen Nutzungen sind ebenfalls Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Vom Antragsteller ermittelt wurde ein Bedarf von sieben Stellplätzen für die vier Wohnungen und 19 Stellplätzen für die Arztpraxen. Im Plan dargestellt sind 26 Stellplätze, jedoch sind sechs Stellplätze am Raiffeisenweg nur für Nutzer des Postgebäudes geeignet situiert. Insofern wären noch sechs Fahrradabstellplätze an der Bahnhofstraße im Zugangsbereich zum VR-Bank-Gebäude zu schaffen.

Da das Gebäude fünf Wohneinheiten enthalten soll, ist nach Art. 7 BayBO auch eine Kinderspielfläche nachzuweisen. Eine solche ist schon für das Mehrfamilienhaus nachgewiesen, allerdings sind die zusätzlichen Wohnungen auf die Größe und Ausstattung der Spielfläche hinzu zu rechnen. Hierzu macht der Antragsteller keine Angaben.

Da es sich um eine Umbaumaßnahme handelt, besteht laut Satzung die Möglichkeit der Stellplatzablösevereinbarung für die fehlenden neun Kfz-Stellplätze. Eine solche erscheint auch inhaltlich vertretbar, da durch die gleichzeitige Schaffung von satzungsgemäß ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten ein gutes Angebot für den Bedarf der Mitarbeiter und Besucher gewährleistet ist. Angesichts der zentralen Lage und der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr könnte auch von der Herstellung eines Teils der fehlenden Kfz-Stellplätze befreit werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung Obergeschoss VR-Bank, Fl. Nr. 64 der Gemarkung Neufahrn. Eine Befreiung von der Pflicht zur Herstellung von …… Stellplätzen als Abweichung gemäß §6 der Stellplatzsatzung wird erteilt. Die übrigen fehlenden Stellplätze sind abzulösen.

Die nach gemeindlicher Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze und Kinderspielflächen sind nachzuweisen.

Beratungsergebnis:

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