

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 11.12.2017

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 11.12.2017.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 11.12.2017		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:15 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Nicole Dobner		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Sen, Selahattin
Seidenberger, Thomas
(Vertretung für Oberlader Alfred)

Abwesend:

Oberlader, Alfred - berufsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung Obergeschoß, VR-Bank FINr.: 64, Gemarkung Neufahrn Bau/289/2017
- 2) Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis, Anbau eines Aufzuges vom EG zum DG auf der Westseite des Gebäudes, FINr.: N 25, Gmkg Neufahrn, Echinger Str. 2, 85375 Neufahrn, Schmied Dieter und Helga; Vertreter: Kink Claudia und Michael Bau/304/2017
- 3) Bauantrag auf teilweise Nutzungsänderung, FINr.: M 613/21, Gemarkung Massenhausen; Mühlweg 11b, 85376 Massenhausen, Antragsteller: Tibensky Michal Bau/303/2017
- 4) Beschilderung von Haltestellen und Haltverboten für die Buslinie 692 HA/082/2017
- 5) Änderung der Höchstparkdauer für Parkplätze im Fürholzer Weg HA/084/2017
- 6) Änderung der Höchstparkdauer für die Parkplätze am Sport- und Freizeitpark Galgenbachweg bzw. Keltenweg HA/085/2017
- 7) Bekanntgaben
- 8) Anfragen aus dem Gremium
- 8.1) Tiefgarage Grundschule

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung Obergeschoß, VR-Bank, FINr.: 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 Vorbescheidung 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 patientenfrequenzientierten 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 beauftragt. 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 Lager-

halle 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 beauftragt 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:

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt. Es sei eine Differenz von neun Stellplätzen gegeben, für die kein Nachweis erbracht werden könne. Der Ausschuss müsse beschließen, wie angesichts der unterstützenswerten geplanten Nutzung damit umgegangen werden solle. Es könne entweder eine Ablösevereinbarung geschlossen oder eine Befreiung von einem Teil der erforderlichen Stellplätze erteilt werden. In der Stellplatzsatzung sei für den letzten Fall keine klare Vorgabe enthalten. Bei der geplanten Überarbeitung der Stellplatzsatzung könnte hier eine Regelung mit aufgenommen werden.

GR Rübenthal sagte, dass die Nutzung der Stellplätze von Wohnen und Gewerbe zu unterschiedlichen Zeiten stattfinden würde. Daher könnte für die Hälfte der fehlenden Stellplätze

eine Befreiung erteilt werden, die andere Hälfte sei abzulösen. Er stelle daher einen Antrag, eine Befreiung für vier Stellplätze zu erteilen, fünf Stellplätze seien abzulösen.

GR Pflügler sagte, dass eine Differenzierung nach Lage der Bauvorhaben fehlen würde. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anbindung über Busverbindungen seien hier sehr gut. Zudem sei die VR-Bank bereit, ein zweites Carsharing-Fahrzeug zu unterstützen. Dies sollte genutzt werden. Er stellte daher einen weiteren Antrag, zwei Stellplätze ablösen zu lassen und für sieben Stellplätze eine Befreiung zu erteilen.

Bgm. Heilmeier wies darauf hin, dass das Thema Carsharing nicht mit den vorliegenden Fakten verknüpft werden könne.

GR Pflügler sagte, dass es tatsächlich keine rechtliche Grundlage geben würde und das Carsharing insoweit rein politisch zu bewerten sei.

Bgm. Heilmeier erwiderte, dass rein rechtlich alle Stellplätze abgelöst werden könnten.

GRin Pflügler fragte nach, ob es technisch möglich gewesen wäre, alle Stellplätze in der neu errichteten Tiefgarage unterzubringen.

BAL Schöfer verneinte dies. Die Tiefgarage gehe bis dicht an die bestehende Bebauung heran und sei maximal ausgelegt.

GR Funke sagte, der Eigentümer hätte vor dem Neubau des Gebäudes die Gesamtsituation bedenken müssen, dann wäre auch die Stellplatzthematik zu regeln gewesen. Wäre der Neubau kleiner ausgefallen, hätten auch Stellplätze Platz gehabt. Es bemängelte, dass das komplette Gelände versiegelt worden sei. Deshalb werde er einer Reduzierung der Stellplatzablässe nicht zustimmen.

GRin Schablitzki wollte wissen, ob man noch ein paar Längsparkplätze darstellen und einfordern könne.

BAL Schöfer verneinte dies. An der Nordseite würden die Senkrechtparker den Platz zum Ein- und Ausparken benötigen.

GRin Schablitzki fragte nach, wo die Kinderspielfläche vorgesehen sei.

BAL Schöfer teilte mit, dass dies im Rahmen des Bauantrags einzuplanen und zu besprechen sei, ebenso die Fahrradabstellplätze.

Den anwesenden Ärzten Dr. Branner und Dr. Steinkirchner wurde das Rederecht erteilt.

Dr. Branner erklärte, dass beide Praxen in extrem beengten Räumen untergebracht seien. Es seien weitere Räume erforderlich, um die Versorgung der Neufahrner weiterhin sicherstellen zu können. Die Kinderarztpraxis habe keinen Aufzug und keine zweite Toilette, ihm selbst würden seit der Umnutzung in eine Wohnung drei Räume fehlen. Der Wunsch der Ärzte sei, sich ortsnah und zentral zu verändern, was hier der Fall sei. Die Sicherung dieser Versorgung dürfe nach seiner Auffassung nicht an Stellplätzen scheitern.

Dr. Steinkirchner ergänzte, dass man hohe finanzielle Belastungen für das Vorhaben auf sich nehmen würde. Schlimmstenfalls müsse man zwei Arztpraxen in Neufahrn schließen.

Bgm. Heilmeier sagte, dass BAL Schöfer viele Stunden in die Bewertung des Bauvorhabens investiert habe. Man würde darüber diskutieren, ob man eine Abweichung von der eigenen Stellplatzsatzung und somit ein Entgegenkommen für das Vorhaben auf einer rechtlichen

Grundlage darstellen könne. Die Gemeinde habe ein hohes Interesse daran, die Arztpraxen zu halten, aber man müsse sich an die rechtlichen Grundlagen halten. Von einer reduzierten Stellplatzabläse würde vor allem der Antragsteller profitieren.

GR Iyibas plädierte dafür, dem Antrag von GR Rübenthal zu folgen. Mit dem Antragsteller könnte zudem im Nachgang ein Gespräch hinsichtlich der Unterstützung eines Carsharingfahrzeugs geführt werden.

GRin Pflügler kritisierte, dass man als Gemeinderat in die Enge getrieben werde. Man würde die Schuld zugeschoben bekommen, wenn zwei Arztpraxen schließen würden. Entscheiden müsse man aber auf rechtlichen Grundlagen.

Bgm. Heilmeyer teilte mit, dass zunächst der Antrag von GR Pflügler und dann der Antrag von GR Rübenthal zur Abstimmung gestellt werde.

Beschluss:

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 sieben 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.

Abstimmung: Ja 3 Nein 7

Beschluss:

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 vier 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.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis, Anbau eines Aufzuges vom EG zum DG auf der Westseite des Gebäudes, FINr.: N 25, Gmkg Neufahrn, Echinger Str. 2, 85375 Neufahrn, Schmied Dieter und Helga; Vertreter: Kink Claudia und Michael

Sachverhalt:

Das Gebäude wird gegenwärtig nur im Erdgeschoss durch eine Spielothek genutzt. Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss stehen leer. Nach der dieses Jahr durchgeführten aufwändigen Fassadenrenovierung sollen nun die leerstehenden Flächen ebenfalls einer Nutzung zugeführt werden. Neben dem bereits laufenden Antrag auf Errichtung von zwei Wohneinheiten soll nun geprüft werden, ob auch eine Nutzung als Arztpraxis baurechtlich

möglich ist. Es liegt beim Bauherrn eine Interessenbekundung vor, die beiden Obergeschosse als eine zusammenhängende Arztpraxis anzumieten.

Das Gebäude liegt im Mischgebiet entlang der Echinger Straße und Bahnhofstraße. Damit ist die Art der Nutzung grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus würde diese Nutzung auch mehr den Zielen der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte entsprechen als eine Wohnnutzung.

Wie häufig in derart gelagerten Fällen der Nutzungsänderung von Bestandsgebäuden in der Ortsmitte ist die Anzahl der vorhandenen Stellplätze festgelegt. Auf dem Grundstück befinden sich 11 ebenerdige Stellplätze, ein weiterer ist durch Dienstbarkeit gesichert. Von diesen 12 Stellplätzen dienen 9 dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Spielotheknutzung.

Eine Grundrissplanung der Arztpraxis ist noch nicht erfolgt. Nach überschlägigen Ermittlungen des Antragstellers ist bei einer Bruttogeschossfläche von 335,8 qm von einer Gesamtnutzfläche von 218,3 qm auszugehen. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind somit 11 Stellplätze für Pkw nachzuweisen.

Des Weiteren sind 11 Fahrradabstellplätze erforderlich. Nach Angabe des Antragstellers können diese problemlos südseitig des Gebäudes errichtet werden.

Hinsichtlich der Pkw-Stellplätze bietet der Antragsteller an, 1 Stellplatz abzulösen. 3 Stellplätze können eigenständig nachgewiesen werden. Die übrigen 7 Stellplätze könnten als Doppelnutzung der bestehenden Stellplätze nachgewiesen werden, da tagsüber zu den Betriebszeiten der Arztpraxis offenkundig wenig Besucherfrequenz in der Spielothek herrscht, wie an der bestehenden geringen Nutzung der Stellplatzanlage abzulesen ist.

Im Übrigen liegt das Gebäude im Nahbereich der Bushaltestelle der Linie 690 und ist somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was eine Zustimmung zur Abweichung nach §6 der Stellplatzsatzung ermöglichen kann.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt.

GR Rübenthal stellte den Antrag, dass im Beschluss die Sätze 2 und 3 geändert werden und gleichlautend wie die Sätze 2 und 3 im Beschluss bei TOP 1 aufgenommen sollten. Analog zu TOP 1 sollten vier Stellplätze abgelöst werden, für vier Stellplätze könnte eine Befreiung erteilt werden.

GR Funke sagte, dass es sich hier um ein Bestandsgebäude handeln würde, der Antragsteller könne die Stellplätze nicht nachträglich errichten. Bei TOP 1 sei vor dem Neubau Platz gewesen, daher solle dem Beschlussvorschlag wie vorgelegt zugestimmt werden. Zudem seien die Stellplätze meist frei, da die wenigstens mit dem Auto zur Spielothek kommen würden.

BAL Schöfer schlug vor, dass bei einem Wegfall der Spielotheknutzung die für die anschließende neue Nutzung im Erdgeschoss nicht mehr benötigten Stellplätze nachträglich für die Nutzung des Obergeschosses angerechnet und die Ablöse dann zurückgezahlt werden könnte. Das wäre ein Anreiz, die Vermietung an die Spielothek nicht weiter fortzusetzen.

GL Sczudlek meinte, dass es bei dem jetzt vorliegenden Antrag auf Vorbescheid noch keinen Ablösevertrag geben würde. Bis zum Antrag auf Baugenehmigung könne der Vorschlag von BAL Schöfer rechtlich geprüft werden.

GR Funke fragte nach, ob eine andere Nutzung nicht die gleiche Stellplatzanforderung habe wie eine Spielothek.

BAL Schöfer verneinte das. Spielotheken hätten die höchste Stellplatzanforderung.

3. Bgm. Seidenberger warf ein, dass man das Zugeständnis bei TOP 1 auch nicht gemacht habe. Da die Ärzte auch irgendwann ausziehen könnten, sei dann die VR-Bank benachteiligt.

BAL Schöfer erwiderte, dass eine Umwandlung in Wohnnutzung nicht so erstrebenswert sei als eine neue Arztpraxis.

Bgm. Heilmeyer sagte, dass zunächst der Beschlussvorschlag wie in der Vorlage dargestellt und dann der Antrag von GR Rübenthal zur Abstimmung gestellt werde.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis und Anbau eines Aufzugs an der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 25 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung in Form der Mehrfachnutzung von 7 Stellplätzen durch die Arztpraxis gemeinsam mit Spielothek im Erdgeschoss wird zugestimmt. Einer Ablösevereinbarung über einen Stellplatz wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmung: Ja 4 Nein 6

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis und Anbau eines Aufzugs an der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 25 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Eine Befreiung von der Pflicht zur Herstellung von vier Stellplätzen als Abweichung gemäß §6 der Stellplatzsatzung wird erteilt. Die übrigen fehlenden Stellplätze sind abzulösen. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Stellplatzabläse bei Aufgabe der Nutzung durch die Spielothek zurückbezahlt werden kann.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Bauantrag auf teilweise Nutzungsänderung, FINr.: M 613/21, Gemarkung Massenhausen; Mühlweg 11b, 85376 Massenhausen, Antragsteller: Tibensky Michal

Sachverhalt:

Massive Beschwerden seitens der Anwohner im Mühlweg hatten darauf aufmerksam werden lassen, dass in dem als Wohnhaus genehmigten Gebäude mittlerweile eine Unterkunft für Lkw-Fahrer einer Spedition betrieben wird. Zudem bringen die Fahrer ihre Transportfahrzeuge mit und verladen auch kleinere Mengen von Transportgütern zu Tageszeiten, an denen die Nachbarschaft noch schläft.

Der Antragsteller, Betreiber des Transportunternehmens, möchte nun durch den vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbeflächen die bestehende Nutzung legalisieren.

Fast sämtliche der Straße zugewandten Freiflächen werden zum Nachweis der Stellplätze für 4 Transportfahrzeuge und zwei Pkw herangezogen.

Angesichts der durchgängigen Wohnnutzung im Umfeld des antragsgegenständlichen Gebäudes ist von einem faktischen Wohngebiet auszugehen. Die schon festgestellten Störungen des Wohnumfelds durch die zur Genehmigung beantragte Gewerbenutzung lassen die Einschätzung zu, dass nicht von einem das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb auszugehen ist. Die beantragte gewerbliche Nutzung ist damit nicht zulässig.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt der beantragten Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe auf dem Grundstück Fl. Nr. 613/21 der Gemarkung Massenhausen das Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9
GR Pflügler abwesend

TOP 4 Beschilderung von Haltestellen und Haltverboten für die Buslinie 692

Sachverhalt:

Am 10.12.2017 geht die neue Buslinie 692 in Betrieb. Hierfür wurde Streckenführung mit dem Busunternehmen befahren, um abschließend die Standorte für die Haltestellenbeschilderungen festzulegen und die Strecke auf Verkehrsbehinderungen zu prüfen.

Die Standorte der neuen Beschilderung sind in den beigefügten Lageplänen dargestellt. Nicht im Lageplan dargestellt sind die bereits bestehenden Haltestellen und die 3 neuen Haltestellen in der Echinger Straße (Seniorenzentrum) und Grünecker Straße (Fahrtrichtung Bahnhof), da diese Beschilderung durch das Landratsamt Freising angeordnet wird.

Verkehrsbeeinträchtigungen sind auf der Strecke an folgenden 2 Standorten aufgefallen:

1. Kindergarten Ganghoferstraße

Vor dem Kindergarten befinden sich Parkplätze, die sowohl von Mitarbeitern als auch Eltern genutzt werden. Allerdings parken auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite vermehrt Fahrzeuge, die ein Vorbeifahren des Busses erschweren. Es ist hier notwendig, ein absolutes Haltverbot (Z. 283) anzuordnen, um die Durchfahrt zu gewährleisten.

2. Auweg zwischen Theodor-Binder-Straße und Dietersheimer Straße

Aufgrund des Straßenverlaufs des Auweges zwischen der Theodor-Binder-Straße und der Dietersheimer Straße wird die Sicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt, sodass entgegenkommende Fahrzeuge nicht rechtzeitig erkannt werden können. Eine Ausweichmöglichkeit für PKW steht zwar grundsätzlich zur Verfügung, dieser Platz ist für den Linienbus allerdings nicht ausreichend. Für die Sichtverbesserung ist es notwendig, ab der Theodor-Binder-Straße ein absolutes Haltverbot (Z. 283) bis zum bereits bestehenden Haltverbot anzuordnen.

Die beiden Standorte sind in den beiliegenden Lageplänen dargestellt.

Sowohl die Standorte der Haltestellenbeschilderung als auch die geplanten Haltverbote wurden mit der Polizei Neufahrn besprochen, die Zustimmung zu allen Verkehrszeichen wurde erteilt.

Um bereits zu Beginn der neuen Buslinie die Bereiche freizuhalten, wurden die Haltverbote bereits aufgestellt.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss wird gebeten, die Aufstellung der Verkehrszeichen 224 (Haltestelle) und 283 (Absolutes Haltverbot) wie vorgetragen zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal wollte wissen, wie viele Stellplätze für die Errichtung der Halteverbotsbereiche wegfallen würden.

ALin Wiencke antwortete, dass es sich um sechs bis acht Stellplätze handeln würde.

GRin Schablitzki wollte wissen, ob beim Seniorenzentrum und beim Kino keine Beschilderung vorgesehen sei, da diese im Beschlussvorschlag nicht aufgenommen seien.

ALin Wiencke teilte mit, dass die Schilder beim Seniorenzentrum und an der Grünecker Straße vom Landratsamt aufzustellen seien. Die Haltestelle im Gewerbepark Römerweg auf Höhe des Kinos müsse tatsächlich ergänzt werden.

GR Funke war verwundert, dass der Beschluss erst jetzt zu fassen sei, da die Beschilderung schon aufgestellt sei. Es wäre ausreichend Zeit gewesen, um vorher darüber zu beschließen.

GR Pflügler erklärte, dass die Haltestellen seit langer Zeit feststehen würden. Allerdings habe die Verwaltung bis zuletzt die exakten Standorte ausgearbeitet. Eine frühere Vorlage wäre somit weniger genau gewesen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Aufstellung einer Haltestellenbeschilderung (Zeichen 224) für folgende neue Haltestellen der Buslinie 692:

Nova: vor Am Hart 1b und gegenüber

Lohweg: vor Zugang zu Am Hart 4a und gegenüber vor der Kreuzung Am Hart / Lohweg

Thomastraße: vor Ganghoferstraße 13 und gegenüber

Friedhof: vor Robert Koch-Straße 4 und 13

Grünecker Straße: vor Albert-Schweitzer-Straße 10

Amselweg: vor Galgenbachweg 10 und gegenüber Galgenbachweg 12

Gewerbepark Römerweg: Bajuwarenstraße zwischen Kino und Panalpina

Zusätzlich werden in der Ganghoferstraße gegenüber des Kindergartens und im Auweg von der Theodor-Binder-Straße bis gegenüber der Hausnummern 6 a-c absolute Haltverbote (Zeichen 283) angeordnet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 5 Änderung der Höchstparkdauer für Parkplätze im Fürholzer Weg

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 20.11.2017 wurde vorgeschlagen, die Höchstparkdauer der öffentlichen Parkplätze im Fürholzer Weg von zwei auf vier Stunden zu erhöhen.

Zwischen der Grundschule und dem Marktplatz stehen der Öffentlichkeit 65 Parkplätze zur Verfügung. Diese sind auf eine Höchstparkdauer von zwei Stunden begrenzt, um hier jederzeit Parkplätze für Kunden, Patienten, Besucher der umliegenden Geschäfte oder Arztpraxen zur Verfügung zu haben. Allerdings stellt diese Höchstparkdauer auch Probleme für Mitarbeiter dar, denen eine Parkdauer von zwei Stunden nicht ausreicht, z. B. der Sozialstation.

Nach Fertigstellung der Tiefgarage an der Grundschule 2 können die Lehrkräfte nur noch in der Tiefgarage parken, so dass die bisher genutzten Parkplätze wieder der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Aufgrund der großen Anzahl an öffentlichen Parkplätzen könnte durch eine Änderung der Höchstparkdauer auch den ehrenamtlichen Mitarbeitern der Sozialstation das Abstellen ihrer Fahrzeuge erleichtert werden.

Vorgeschlagen wird eine Erhöhung der Parkzeit auf insgesamt vier Stunden. Die Gültigkeit von Montag bis Freitag von 7-19 h und Samstag von 7-16 h soll hierbei unberührt bleiben.

Die geplante Änderung der Beschilderung wurde mit der Polizei Neufahrn besprochen, Einwände wurden nicht hervorgebracht.

Diskussionsverlauf:

3. Bgm. Seidenberger sagte, dass die Tiefgarage an der Grundschule durch Lehrer belegt seien und somit nicht durch die Sozialstation mitgenutzt werden könnte. Er fragte deshalb nach dem Sachstand hinsichtlich der Container für die Mittagsbetreuung. Wenn dort wieder Parkplätze für die Schule verfügbar wären, sei auch in der Tiefgarage Platz für die Sozialstation.

Bgm. Heilmeier antwortete, dass die Thematik Mittagsbetreuung in der nächsten Gemeinderatssitzung behandelt werde. Die Liegenschaftsabteilung würde derzeit die Nutzung der Tiefgarage prüfen und sei auch mit der Sozialstation im Gespräch.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, für die Parkplätze des Fürholzer Weges zwischen Grundschule 2, Marktplatz und Rudi-Ismayr-Straße die Erhöhung der Höchstparkdauer auf vier Stunden. Die weiteren Regelungen der bisherigen Beschilderung bleiben bestehen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Änderung der Höchstparkdauer für die Parkplätze am Sport- und Freizeitpark Galgenbachweg bzw. Keltenweg

Sachverhalt:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 für die Parkplätze am Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg bzw. Keltenweg eine Höchst-

parkdauer von 8 Stunden festgelegt und die Überwachung durch eine private Überwachungsfirma beschlossen.

Im Nachgang der Sitzung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass diese 8 Stunden Höchstparkdauer bei Sportturnieren durchaus zu Problemen führen, da insbesondere die Organisatoren länger als 8 Stunden vor Ort sind.

Auch in der Käthe-Winkelmann-Halle finden in den Wintermonaten Fußballturniere statt, an denen ebenfalls längere Zeiten notwendig sein könnten.

In Abstimmung mit der Sportreferentin GRin Auinger wird vorgeschlagen, die Höchstparkdauer auf 10 Stunden zu erhöhen. Diese kann ebenfalls durch die Privatfirma kontrolliert werden, so dass Flughafenparker auch durch diese Parkdauer keine Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge längerfristig abzustellen, ohne eine entsprechende Vertragsstrafe zu bezahlen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, in Abänderung des Beschlusses vom 06.11.2017, für die beiden Parkplätze am Galgenbachweg bzw. Keltenweg die Höchstparkdauer von 8 Stunden auf 10 Stunden zu erhöhen.

Abstimmung: Ja 7 Nein 3

TOP 7 Bekanntgaben

- keine -

TOP 8 Anfragen aus dem Gremium

TOP 8.1 Tiefgarage Grundschule

GR Rübenthal sagte, dass die Benutzungsordnung der Tiefgarage in der Tiefgarage angebracht sei. Allerdings sei die Schrift so klein, dass es kaum lesbar sei. Es wäre sinnvoll, schon vor der Einfahrt durch ein Schild auf die Nutzungsbedingungen hinzuweisen.

Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung zu.

Neufahrn, 03.01.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier

Michael Schöfer

Nicole Dobner

1. Bürgermeister

Amtsleitung Abteilung 3

Protokollführung