



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/055/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 11.04.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	30.04.2018		öffentlich

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

Sachverhalt:

Dem nun eingereichten Bauantrag liegt der am 11.12.17 im Bauausschuss beratene Antrag auf Vorbescheid zugrunde. Anhand der Grundrissplanung ermittelt sich die Nutzfläche der Arztpraxis, die der Stellplatzermittlung zugrunde zu legen ist, jetzt mit einem geringeren Wert als bei dem Antrag auf Vorbescheid. Demnach hat die Arztpraxis eine Nutzfläche von 135 Quadratmetern, wofür 7 Stellplätze erforderlich sind. Zwei Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, in Anlehnung an den Beschluss des Bauausschusses vom 11.12.17 beantragt der Antragsteller für die übrigen 5 Stellplätze, dass 3 Stellplätze erlassen werden und für 2 Stellplätze eine Ablösevereinbarung geschlossen werden kann.

Für die Errichtung des Aufzugschachts, der an der Westseite der Fassade angebaut werden soll, ist die Erteilung einer Befreiung von der Bauraumfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Bahnhofstraße Teil 1“ erforderlich. Die ist grundsätzlich vorstellbar. Allerdings ist hierfür ein Verschieben von 3 Stellplätzen Richtung Süden erforderlich, was in begrenztem Maß möglich ist, da ein nicht dringend erforderlicher Durchgang für Fußgänger vom Parkplatz zum Gebäudeeingang dafür genutzt werden kann. Die an der Grundstücksgrenze zur Echinger Straße in diesem Bereich stehenden Bäume dürfen aber in ihrem Bestand nicht gefährdet werden, d.h. die Grünfläche, in der sie stehen nicht dafür verkleinert werden. Die eingereichte Planung macht keine qualifizierten Aussagen zum genauen Standort der Bäume und zur Größe der Grünfläche. Die Darstellung der Grünfläche weicht jedoch von derjenigen bei der zuletzt beantragten Baugenehmigung (Spielothek im EG) ab. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass eine Verkleinerung beabsichtigt ist. Um dies zu vermeiden müsste ein bestehender Stellplatz entfallen. Dafür wäre ein weiterer Stellplatz abzulösen.

Die nachzuweisenden 7 Fahrradabstellplätze werden südlich des Gebäudes in dem dort befindlichen Teil der kleinen Grünfläche nachgewiesen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung 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 3 Stellplätzen durch die Arztpraxis gemeinsam mit Spielothek im Erdgeschoss wird zugestimmt. Einer Ablösevereinbarung über drei Stellplätze wird ebenfalls zugestimmt.

Eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Bauraums im Bebauungsplan Nr. 49 „An der Bahnhofstraße – Teil 1“ wird erteilt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan N 25 Schmid