GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/088/2018

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	05.06.2018

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.06.2018		öffentlich

Bauantrag zum Neubau einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus, Fl.Nr. 2631/8, Gmkg. Neufahrn, Bajuwarenstraße 2, 85375 Mintraching, Antragsteller: Ali Alkan

Sachverhalt:

Das Vorhaben zur Errichtung einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus wurde bereits am 18.09.2017 im Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss behandelt. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde erteilt. Gleichzeitig wurden Befreiungen von den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe (Überschreitung um 1,44m) und für die Darstellung von drei Busparkplätzen in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich erteilt. Außerdem wurde einer Abweichung nach der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung dahingehend zugestimmt, dass der Stellplatzbedarf nach den Beschäftigten ermittelt wird.

Nunmehr ergab die Prüfung des Bauvorhabens, dass die Ermittlung der erforderlichen Busparkplätze gemäß der Stellplatzsatzung bislang auf einer falschen Grundlage basierte. Die korrigierte Berechnung ergab einen Bedarf von sechs statt bisher drei Busparkplätzen. In den Planungen wurden bislang jedoch nur drei Busparkplätze berücksichtigt. Es wurde daher vom Bauherrn eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung beantragt, da der zusätzliche Nachweis von drei Busparkplätzen auf dem Gelände aus Platzgründen nicht möglich ist.
Der Abweichungsantrag wurde einerseits damit begründet, dass die Unterschreitung von drei der insgesamt sechs geforderten Busparkplätze vertretbar sei, da diese einer Stellplatzüberschreitung von 25 Kfz-Stellplätzen gegenüberstehe. Andererseits seien nach Argumentation des Antragstellers keine Einschränkungen oder andere Nachteile für die Nachbarschaft oder die Öffentlichkeit zu erwarten, da die angestrebte Zielgruppe eher mit dem PKW als mit dem Bus anreisen werde. Somit blieben die PKW – im Gegensatz zu den Bussen – im Parkhaus vor den Blicken der Öffentlichkeit verborgen.

Des Weiteren wurde eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt, da die Anbauverbotszone partiell durch befestigte Flächen und durch eine Abstellanlage für Fahrräder überschritten wird. Nach Auffassung des Antragstellers sei die Befreiung vertretbar, weil die Überschreitung keine Bauwerke, sondern nur befestigte

Flächen betreffe und die Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung weiter eingehalten werde. Ferner seien keine Sichteinschränkungen oder andere Nachteile für die Münchner Straße ersichtlich. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sei die Befreiung ebenfalls zu vertreten, da ohne die Umfahrung des Hotelgebäudes das Projekt nicht verwirklicht werden könnte. Hierzu ist seitens der Bauverwaltung allerdings anzumerken, dass der Bebauungsplan zwar eine Festsetzung über die Bauverbotszone enthält, von der hier grundsätzlich eine Befreiung erforderlich wäre, die Entscheidung über die Zulässigkeit jedoch ausschließlich dem Staatlichen Bauamt obliegt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2631/8 der Gmkg. Neufahrn b. Freising das Einvernehmen mit der Abweichung von der Stellplatzsatzung in der Form, dass die Herstellungspflicht für drei der erforderlichen sechs Busparkplätze erlassen wird, zu. Die beantragte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ (Nr. 9 Sonstige Festsetzung -Bauverbotszone) wird unter der Bedingung erteilt, dass das Staatliche Bauamt eine Zustimmung zur Überschreitung der Anbauverbotszone erteilt.

Beratungsergebnis:

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

Lageplan N 2631/8

Anlagen:
Lageplan N 2631-8