GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/084/2018

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	29.05.2018

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	16.07.2018		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau der Bestandslagerhalle im Gewerbepark NOVA Neufahrn mit Anbau für eine PKW-Trocknungsanlage, Am Gfild, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 926 Gmkg. Neufahrn b. Freising, BEBAU Neufahrn LLC

Sachverhalt:

Die BEBAU Neufahrn LLC hat einen Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau eines Teilabschnitts der Bestandslagerhalle sowie zur Errichtung eines kleineren Anbaus für eine PKW-Trocknungsanlage im Gewerbepark NOVA Neufahrn gestellt.

Der Teilabschnitt befindet sich im östlichen Teil der Bestandslagerhalle und umfasst laut Bauantrag eine Größe von ca. 8.800 m².

Die Nutzung dieser Fläche wird wie folgt beschrieben:

„Lager für PKW-Versuchsfahrzeuge“ für die Bestandshalle

„Sicherheitsschleuse als geschlossene Einhausung einer PKW-Trocknungsanlage“ für den Anbau

Laut Betriebsbeschreibung hat die beantragte Nutzung der Halle keine ständigen Mitarbeiter, sondern nur einen temporären Aufenthalt von Personen.

Die Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“.

Für das Bauvorhaben sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 88 PKW-Stellplätze notwendig. Der Bauherr weist 10 Stellplätze nach und beantragt für die übrigen 78 Stellplätz eine Abweichung von der Stellplatzsatzung. In seinem Antrag führt der Bauherr aus, dass sich bei dem Betrieb als Lager für Automobil-Prototypen kein PKW-Stellplatzbedarf ergebe, da der Betriebsablauf ausschließlich im Ein- und Auslagern von PKW-Prototypen bestehe und alle PKW innerhalb der Mieteinheit geparkt würden. Da eine eventuelle Nachnutzung einen Stellplatzbedarf generieren könnte, wurde ein Nachweis von 10 Stellplätzen erbracht,

der auch bei einer eventuellen Nachnutzung als Lagerfläche einen realistischen Bedarf darstellen würde.

Nach der Fahrradabstellplatzsatzung sind 110 Fahrradabstellplätze oder 1 Abstellplatz je 3 Beschäftigten nachzuweisen. Nachgewiesen werden für das beantragte Vorhaben 5 Fahrradabstellplätze. Hierfür wurde auch eine Abweichung von der Satzung beantragt. Begründet wurde das Abweichen ebenfalls damit, dass sich ein Fahrradabstellplatzbedarf aufgrund der Nutzung (s. o.) nicht ergebe. Ergänzend ist anzumerken, dass der Bedarf erfüllt wäre, sofern auf die Beschäftigtenzahl (hier 0 - 1) abgestellt würde. Stellt man auf die Fläche ab, bedarf es der beantragten Abweichung.

Nach wertender Gesamtbetrachtung ist aus Sicht der Verwaltung sowohl die Abweichung von der Stellplatzsatzung als auch von der Fahrradabstellsatzung vertretbar.

Bei dem beantragten Vorhaben würde durch den Neubau der Trocknungsanlage eine geforderte Baumpflanzung wegfallen. Die geforderte Baumpflanzung muss daher an einem anderen Standort nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch Aktualisierung des Freiflächengestaltungsplans beim Bauherrn in Bearbeitung.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

- keine finanziellen Auswirkungen -

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau der Bestandslagerhalle im Gewerbepark NOVA Neufahrn mit Anbau für eine PKW-Trocknungsanlage, Am Gfild, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 926 Gmkg. Neufahrn b. Freising, BEBAU Neufahrn LLC unter der Voraussetzung zu, dass ein aktualisierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Nachweis der geforderten Baumpflanzung an einem anderen Standort vorgelegt wird, und erteilt die beantragten Abweichungen von der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan N 926-BEBAU Neufahrn LLC