



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/129/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Fischböck, Andrea	Datum: 02.08.2018
----------------------	-------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	20.08.2018		öffentlich

***Antrag auf Nutzungsänderung von Gaststätte in Tanzschule, Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 Gmkg. Neufahrn
Bauer Immobilien GmbH & Co. KG***

Sachverhalt:

Bereits im April diesen Jahres gab es eine Anfrage für das Objekt Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 – Gemarkung Neufahrn hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen, speziell Stellplatzanforderungen, bei der etwaigen Eröffnung einer Tanzschule in den Räumen des ehemaligen „Sonja’s Pilspub’s“.

Die Tanzschule soll nach Auskunft des Betreibers (Halter von 8 Guinness World Records) den Schwerpunkt Tanz und Gesundheit bekommen und Kurse wie Breakdance, Hiphop etc. mit einer Teilnehmerzahl von ca. 12 Personen anbieten. Die Hauptzielgruppe liegt bei Kindern und Jugendlichen. Die meisten Mitglieder werden nach Angaben des Betreibers voraussichtlich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren. Bei Kindern und Jugendlichen die mit dem Auto anfahren sei nicht vorgesehen, dass Eltern über die Kursdauer in der Tanzschule verweilen; die Kinder und Jugendlichen sollen nur gebracht und wieder abgeholt werden.

Im Rahmen der Vorberatung zu diesem Vorhaben wurde intensiv geprüft, ob der Stellplatzbedarf erfüllt wäre. Nach Sichtung früherer Baugenehmigungsunterlagen konnte sodann festgestellt werden, dass für die Räumlichkeiten des Sonja’s Pilspub, vormals Vogelnest, zehn Stellplätze nachgewiesen worden sind, die hier in Ansatz gebracht werden können. Der Betreiber der Tanzschule beabsichtigt zunächst nicht alle Räume des ehemaligen Pubs zu nutzen; die sogenannte Kegelbahn soll vorerst nicht genutzt werden. Für die beabsichtigte Nutzung der Räume müssten entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sechs Stellplätze nachgewiesen werden. Da bereits zehn Stellplätze als vorhanden unterstellt werden können, sind für eine etwaige spätere Nutzung der Kegelbahn noch vier Stellplätze „übrig“; je nach Nutzung müssten diesbezüglich künftig ggf. zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze wurde dem Betreiber gegenüber bestätigt, dass vor Ort ausreichend Abstellplätze vorhanden sind, die für das Vorhaben angerechnet werden können.

Da die Stellplatzfrage geklärt ist, beantragte die Eigentümerin der Lokalität nunmehr die Nutzungsänderung von Weinkeller mit Kegelbahn mit Ausschank in eine Tanz- und Fitnessschule mit Ausschank. Bei der vorgelegten Betriebsbeschreibung wurde außerdem ausgeführt, dass neben den Kursen für Kinder und Jugendliche auch Gesundheitskurse wie Workout, Stretching, Faszientraining, Rückenschule, Zumba, Pilates etc. für alle Altersgruppen angeboten werden sollen. Die Kurse sollen grundsätzlich zwischen 14 und 23 Uhr stattfinden, die Gesundheitskurse können vereinzelt auch vormittags angesetzt werden. Außergewöhnliche Events, wie z. B. Tanzpartys oder Wettbewerbe sind möglich, wären allerdings Ausnahmen und würden im Vorfeld angekündigt. Die Eigentümerin ist an dieser Art der Vermietung sehr interessiert, da nicht nur ein Leerstand von Räumlichkeiten im zentralen Ortsbereich vermieden werden kann sondern auch das Freizeitangebot bzw. Angebote zur Gesunderhaltung für die Neufahrner Gesellschaft erweitert würde. Bauliche Änderungen sind für die Nutzungsänderung laut Antragstellerin nicht erforderlich.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt für die Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 Gmkg. Neufahrn, das Einvernehmen für die beantragte Nutzungsänderung von bisher Weinkeller mit Kegelbahn und Ausschank in Tanz- und Fitnessschule mit Ausschank.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
 Grundriss N 390
 Lageplan N 390