



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/170/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.11.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.11.2018		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Aufstellungsbeschluss und Vergabe Bauleitplanung

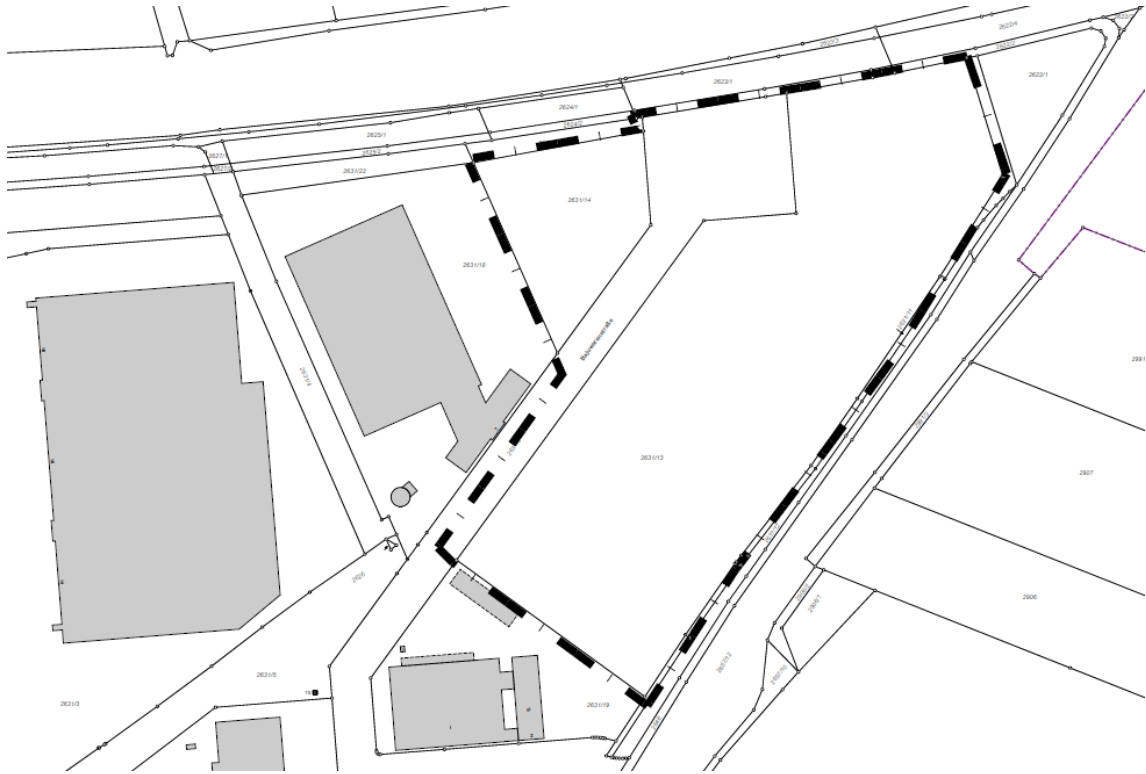
Sachverhalt:

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde im Jahre 2007 gefasst. Im Jahre 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog. Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahre 2017. Ziel der Änderung war die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung. In diesem Zusammenhang sind für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen worden. Zudem ist im Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgt.

Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen. Nach aktueller Zeitplanung soll der Erdinger Ringschluss 2026 fertiggestellt sein und ab diesem Zeitpunkt auch eine Einbeziehung des neuen S-Bahn-Haltepunkts in das Betriebskonzept möglich sein. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzeichnet die Gemeinde Neufahrn eine Nachfrage für gewerbliche Grundstücke mit dieser hohen Erschließungsqualität.

Um das vorhandene Potential optimal zu nutzen, plant die Gemeinde Neufahrn eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die Bauteile für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse und evtl. eine Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung einzuführen. Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann.

Der vorgesehene Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ kann dem eingefügten Lageplan entnommen werden:



Die Grundzüge des Planungskonzepts wurden am 26. September mit dem Landratsamt vorbesprochen. Dieses hat keine rechtlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung.

Die von der Umplanung betroffenen Grundstücke sind in Privateigentum. Mit den Eigentümern wurden bereits Gespräche vereinbart, die noch bis zur Sitzung des Gemeinderats stattfinden sollen, um das Vorhaben der Gemeinde zu erläutern.

Ein Büro für die Bauleitplanung wurde bereits angefragt, ein Honorarangebot konnte jedoch bis zur Ladungsfrist noch nicht vorgelegt werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja

Gesamtkosten: € ca. 50.000,-

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

☐ nein ☒ ja, € _____ Haushaltsstelle: 0/6101/6555/250

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

☐ nein ☐ ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: ☒ nein ☐ ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: ☒ nein ☐ ja, voraussichtliche Höhe € _____

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“.

Der Gemeinderat beschließt die Bauleitplanung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ an das Büro zu vergeben.

Beratungsergebnis:

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