



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/169/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 13.11.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.11.2018		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 129

***"Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße";
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für den Neubau eines
Wohn- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück, Wolfgang-Zimmerer-
Straße 4, 85375 Neufahrn***

Sachverhalt:

Am 15.12.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ beschlossen. Am 14.05.2018 wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für die Wolfgang-Zimmerer-Straße 4 in Neufahrn (Fl.-Nr. 773/12 Gmgk. Neufahrn) ein Vorbescheid eingereicht. Dieser hatte eine Reihenhausanlage mit 6 Häusern zum Inhalt. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde ein weiterer Vorbescheid eingereicht, welcher die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes vorsah. Diese beiden Anträge wurden vom Flughafen- Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 12.03.2018 zurückgestellt, da zu befürchten war, dass die Durchführung des Bebauungsplans durch die Vorhaben unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert würde.

Im Anschluss erfolgten intensive Gespräche zwischen Verwaltung, der mit Planung des Bebauungsplanes beauftragten Architektin Frau Fisel und dem Bauherrn. Mittlerweile konnte eine Planung abgestimmt werden, die nach Ansicht der Verwaltung und der Planerin im Zuge einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugelassen werden kann.

Die Ziele des Bebauungsplanes und die ersten planerischen Entwürfe wurden in der Gemeinderatssitzung am 20.08.2018 von Frau Fisel vorgestellt. Die Planungsziele sind die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des teilweise im Umbruch befindlichen Quartiers im Geltungsbereich unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualitäten, die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen, sowie die Aufwertung des Straßenraums.

Der eingereichte Vorbescheid ist insbesondere hinsichtlich einer gebietsverträglichen GRZ und GFZ, der Höhenentwicklung, der Dachform sowie die Nutzungsart überarbeitet worden.

Zusätzlich bleiben für eine innere Grünstruktur unbebaute Flächen gesichert erhalten. In der Vorgartenzone ist eine Mindestgröße unversiegelter Fläche für Bepflanzungen vorgesehen.

Der nun eingereichte Vorbescheid hat den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 6 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen zum Inhalt. Geklärt werden sollen mit diesem Vorbescheid die bauplanungsrechtlichen Fragen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen. Des Weiteren sollen die bereits eingeplanten Ersatzpflanzungen für die notwendigen Baumfällungen abgeklärt werden.

In allen Planungszielen konnte eine Einigung erreicht werden, so dass nun z. B. eine geringere GRZ (0,74) sowie eine andere Dachform (Satteldach anstatt Pultdach) antragsgegenständlich sind. Die Eingabeplanung sieht einen Baukörper mit E + 1 + D mit Gauben im Dachgeschoss als Vollgeschoss vor. Dies entspricht einer GFZ von 1,18. Im Erdgeschoss befinden sich eine Gewerbeeinheit (Büro / Verwaltungsräume) mit 260 m² sowie eine Wohneinheit. Die weiteren 5 Wohneinheiten verteilen sich auf das Ober- und Dachgeschoss. Die Vorgartenzone sieht einen Grünanteil von 30 % vor. Der notwendige Stellplatzbedarf wird zeichnerisch nachgewiesen. Eine Baumfällgenehmigung wurde bereits erteilt. Die in der Eingabeplanung dargestellten Ersatzpflanzungen sind ordnungsgemäß.

Die Durchführung der Bebauungsplanung wird von dem Vorhaben nunmehr nicht mehr erschwert bzw. unmöglich gemacht, das Vorhaben passt sich den Zielsetzungen des Bebauungsplans an.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 soll dem Gemeinderat im Januar zur Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: ☒ nein ☐ ja

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Ausnahme von der seit 18.05.2018 rechtskräftigen Veränderungsperre zum Bebauungsplan 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ zu und erteilt damit das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Vorbescheid auf Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 6 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 773/12 Gmgk. Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan Fl.-Nr. 773-12