



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/004/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 02.01.2019
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	21.01.2019		öffentlich

***Antrag auf Baugenehmigung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus auf dem Grundstück Römerstraße 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn***

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus wurde bereits 2017 und 2018 im Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss behandelt. Auf die Beschlüsse vom 18.09.2017 und 18.06.2018 hierzu wird verwiesen. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde jeweils erteilt. Der Bauherr hat nun neue Pläne eingereicht. Die Umplanung wurde erforderlich, da seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Zustimmung für die Anlegung einer Fahrbahngasse in der Anbauverbotszone (entlang der Münchner Straße / Staatsstraße) erteilt werden konnte.

Die Planung sieht daher keine Umfahrung des Gebäudes mehr vor, sondern eine Wendemöglichkeit an der Westseite des Grundstücks. Der Baukörper des Hotels wurde hierfür etwa 3 m nach Osten verschoben.

Des Weiteren haben sich Änderungen hinsichtlich der Nutzung ergeben. Bisher war im Untergeschoss u. a. die Produktion von Backwaren vorgesehen. Auf diesen Flächen soll jetzt eine Cocktailbar entstehen. Die Bar ist lt. Betriebsbeschreibung ein Angebot für die Gäste des Hotels oder der Veranstaltungen. Weiterhin geplant sind hingegen ein Veranstaltungssaal für Seminare, Kongresse, Konferenzen und Familienfeste, ein Fitness- und Wellnessbereich, ein Schnellimbiss mit Drive-In-Schalter sowie ein Beherbergungsbetrieb mit rund 120 Zimmern und eine Parkgarage mit 235 Stellplätzen. Stellplätze für das Vorhaben stehen in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Ebenso wie bei den vorherigen Bauanträgen werden für das Bauvorhaben Abweichungen und Befreiungen beantragt.

Benötigt werden eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe (Festsetzung 16 m - Überschreitung um 1,44 m) sowie eine Befreiung für die Anlegung einer Anböschung in der Anbauverbotszone. Die Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe wurde für die vorherigen Planungen erteilt, da im vergleichbaren Umfang für die Fa. Dachser eine Befreiung für die Errichtung eines Kühllagers ausgesprochen wurde. Des Weiteren befindet sich auf dem

Nachbargrundstück der deutlich höhere Sky-Diving-Turm, sodass die Erhöhung vertretbar erscheint. Gegen die Anböschung der Fläche innerhalb der Anbauverbotszone spricht nichts, da es sich um kein Bauwerk handelt. Das Einverständnis des Staatlichen Bauamtes wird aber auch hier erforderlich sein.

Auch weiterhin beantragt werden zwei Abweichungen von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung. Zum einem wird beantragt, dass der Bedarf für Fahrräder nach den Beschäftigten ermittelt werden kann. Zum anderen sollen anstatt der ermittelten fünf Busparkplätze nur drei errichtet werden. Beide Abweichungen sind nach Ansicht der Bauverwaltung unverändert auch für diesen Bauantrag vertretbar. Der zeichnerische Nachweis für 70 Fahrradabstellplätze und drei Busparkplätze ist vorhanden.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**     nein             ja

**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag für die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus auf dem Grundstück Römerstraße 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn das Einvernehmen. Die Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 1,44 m wird erteilt. Das Einvernehmen für die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ (Nr. 9 Sonstige Festsetzung – Bauverbotszone) für eine Anböschung wird unter der Bedingung erteilt, dass auch das Staatliche Bauamt Freising seine Zustimmung erteilt. Der beantragten Abweichung von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung für die Herstellung von drei anstatt der erforderlichen fünf Busparkplätze wird zugestimmt. Ebenso wird der Abweichung hinsichtlich der Berechnung der Fahrradabstellplätze nach Anzahl der Mitarbeiter zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**  
Lageplan Fl.-Nr. N 2631-8