GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/119/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	29.08.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	23.09.2019		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotels mit 88 Zimmern, Stehcafe und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg/Nähe Münchner Straße, 85375 Neufahrn/Mintraching Fl.-Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn
Antragsteller: Hans Presser GmbH

Sachverhalt:

Der seit Aufstellung des Bebauungsplans 2012 unbebaute und als Kfz-Abstellfläche für das Ortsbild wenig ansprechend genutzte Grundstücksteil am Isarweg soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Beabsichtigt ist der Neubau eines Hotels mit 88 Zimmern und Frühstücksraum und Stehcafe. Damit bekommt der Ort eine Chance, dass dieser vielgenutzte Ortszugang aufgewertet und zu einem attraktiven Ortseingang gestaltet werden kann.

Nach einigen Gesprächen, in denen es um die Anzahl der Geschosse und die Dachform ging, hat der Antragsteller nun einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Das Vorhaben besteht aus zwei unterschiedlich langen, parallel angeordneten, zweigeschossigen Gebäuderiegeln mit Satteldach, die zum Isarweg hin durch ein ebenfalls zweigeschossiges Empfangsgebäude miteinander verbunden sind.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage und oberirdisch zur St 2350 hin angeordnet. Diese sind, wie die 3 Busstellplätze, von der bestehenden Grundstückszufahrt St 2350 aus erschlossen. Zusätzlich sind zwei Zufahrten vom Isarweg aus und die Tiefgaragenzufahrt vom Isarweg auf der Westseite des Grundstücks dargestellt.

Die Baukörper einschließlich der Tiefgarage sowie die bauliche Nutzung als Hotel entsprechen dem für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbegebiet Münchner Straße, Isarweg Westseite“.

Nicht vollständig dem Bebauungsplan entspricht die Anordnung der oberirdischen Stellplätze, da die Busstellplätze und die Pkw-Stellplatzanlage die Baugrenze übertreten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Die vorgelegte Stellplatzberechnung kann nicht geprüft werden, da der Plan keine Maßangaben enthält. Sie erscheint aber plausibel.

Ausreichend Fahrradabstellplätze sind ebenso nachgewiesen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn wäre bei der Beantragung der Baugenehmigung ein zusätzlicher Behindertenstellplatz nachzuweisen. 10 % der Stell- und Abstellplätze sind mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auszustatten.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Löschwasserbrunnen im Bereich der Zufahrtsfläche von der St2350 aus ist nicht dargestellt. Spätestens mit Fertigstellung des Hotels ist er als Redundanz der Löschwasserversorgung notwendig.

Für die zweite Grundstückszufahrt vom Isarweg aus liegt eine negative Stellungnahme der Verkehrsbehörde vor. Durch die Nähe zur Einmündung des Isarwegs in die St 2350 wird eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs befürchtet. Da für das Anwesen auch ohne diese Grundstückszufahrt eine Anbindung sowohl an den Isarweg als auch an die St 2350 vorgesehen ist sollte auf diese dritte Grundstückszufahrt verzichtet werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für ein Hotel mit 88 Zimmern, einem Stehcafe und einer Tiefgarage mit 59 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2652/3 der Gemarkung Neufahrn. Eine Befreiung von der Festsetzung Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 118 für die Bus- und Pkw-Stellplätze, die den Bauraum wie dargestellt übertreten, wird erteilt. Auf die Notwendigkeit, der Herstellung des Löschwasserbrunnens wird hingewiesen. Die östliche Grundstückszufahrt vom Isarweg sollte entfallen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan Fl.-Nr. 2652-3 Presser