



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/029/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 30.01.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.05.2020		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst.

Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des möglichen künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen.

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 den vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken 2631/18 bzw. 2631/19 (Firmen Panalpina bzw. Jungheinrich) ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden. Des Weiteren wird eine Zone entlang der Straße ausgewiesen, in der die Bauteile für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone sind eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse und eine Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt (verpflichtende Wandhöhe von 16 m bis maximal 20 m). 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. Hierzu werden in den Bebauungsplan auch Beschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung aufgenommen. Weiter wird durch die Ausweisung eines GE 3 ein Gebäude an der zukünftigen S-Bahn Haltestelle ermöglicht, welches die Unterbringung von typischen Nutzungen für einen derartigen Bereich unterbringen kann. Darüber hinaus entsteht durch die Anordnung dieses Baukörpers eine ansprechende räumliche Fassung des Bahnhofsplatzes, da dieser damit auf vier Seiten bebaut werden kann.

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde in Zusammenarbeit mit dem gemeindlichen Bauamt ein Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Der Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt. Die zeichnerische Darstellung aus dem Bebauungsplan ist an dieser Stelle in die Beschlussvorlage eingefügt:



Der Planungsverband hat auch eine Machbarkeitsstudie für die Bauleitplanung erstellt. Demnach könnte eine Umsetzung des Bebauungsplanes beispielhaft wie die in hellgrau dargestellten Gebäudevorschläge aussehen.

Für den vorliegenden Entwurf wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei handelt es sich die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wie sie aufgrund der zulässigen Grundfläche notwendig ist. Gemäß dieser Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes wohl keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ für das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ für das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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