

## Stellungnahme

Gemeinde Neufahrn b. Freising

VU/ ISEK und Rahmenplanung Südlich der Grünecker Straße

Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

<b>Hintergrund</b>	Baugenehmigung „Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boardingbereich“, Fl.Nr. 76
<b>mit Bezug zu</b>	Auftrag „Vorbereitende Untersuchungen nach § 141“, ISEK und Rahmenplanung Südlich der Grünecker Straße e-mail Bauamt Neufahrn vom 29.11.2019

---

### Sachstand

Die Gemeinde Neufahrn hat im Herbst 2017 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 und die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes an das interdisziplinäre Planungsteam (Büro a.weisel – Federführung, michellerundschalk, Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) beauftragt. Mitte Dezember 2017 wurde die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Untersuchungsumgriff öffentlich bekannt gemacht. Das ISEK wurde am 22.07.2019 beschlossen und die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist in Vorbereitung. Die Rahmenplanung wurde ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 22.07.2019 als städtebauliche Konzeption und Grundlage für künftige Bauleitplanungen zur Kenntnis genommen.

Für das Grundstück Grünecker Straße/ Ecke Dietersheimer Straße (Fl.Nr. 76) liegt eine Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boardingbereich aus dem Jahr 2008 vor (Planung, siehe Anlage). Das Grundstück liegt sowohl innerhalb des Untersuchungsumgriffes der Vorbereitenden Untersuchungen als auch im Umgriff der o.g. Rahmenplanung. Von der Gemeinde wurden wir aufgefordert die Planung aus stadträumlicher Sicht und in Hinblick auf das Konzept der Rahmenplanung zu bewerten.

### **Hierzu erlauben wir uns wie folgt Stellung zu nehmen:**

#### Beurteilung des Sachstandes/ IST-Zustandes:

Das oben genannte Grundstück liegt an der Kreuzung Bahnhof-/ Dietersheimer Straße und Grünecker Straße und somit an einem der zentralen Eingänge in das Ortszentrum. Derzeit ist das Grundstück mit dem ehemaligen Feuerwehrhaus bebaut, das zu Gewerbe- und Wohnzwecken genutzt wird. Das Gebäude springt gegenüber der Straßenflucht und der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zurück, der westliche Teil des Grundstücksbereichs ist unbebaut. Die fehlende westliche Raumkante und die Gestaltungsmängel der Freiflächen wurden in der Rahmenplanung herausgearbeitet. Ebenso wurde der erforderliche Straßenquerschnitt zur Neuordnung der Grünecker Straße abgeleitet und daraus ein Vorschlag für eine verbindliche Baulinie gemacht.

#### Beurteilung Planung:

Im ISEK und der Rahmenplanung wurden folgende konzeptionellen Leitlinien und städtebaulichen Ziele mit Bezug zu dem o.g. Grundstück definiert

- Aufwertung der Ortszentrumseingänge
- Verbesserung des Straßenquerschnitts und Förderung des Langsamverkehrs in der Grünecker- und Echinger Straße
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neuordnung von Baulinien

Mit dem Bebauungsvorschlag „Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boardingbereich“ werden diese Ziele in mehrerer Hinsicht nicht erfüllt.

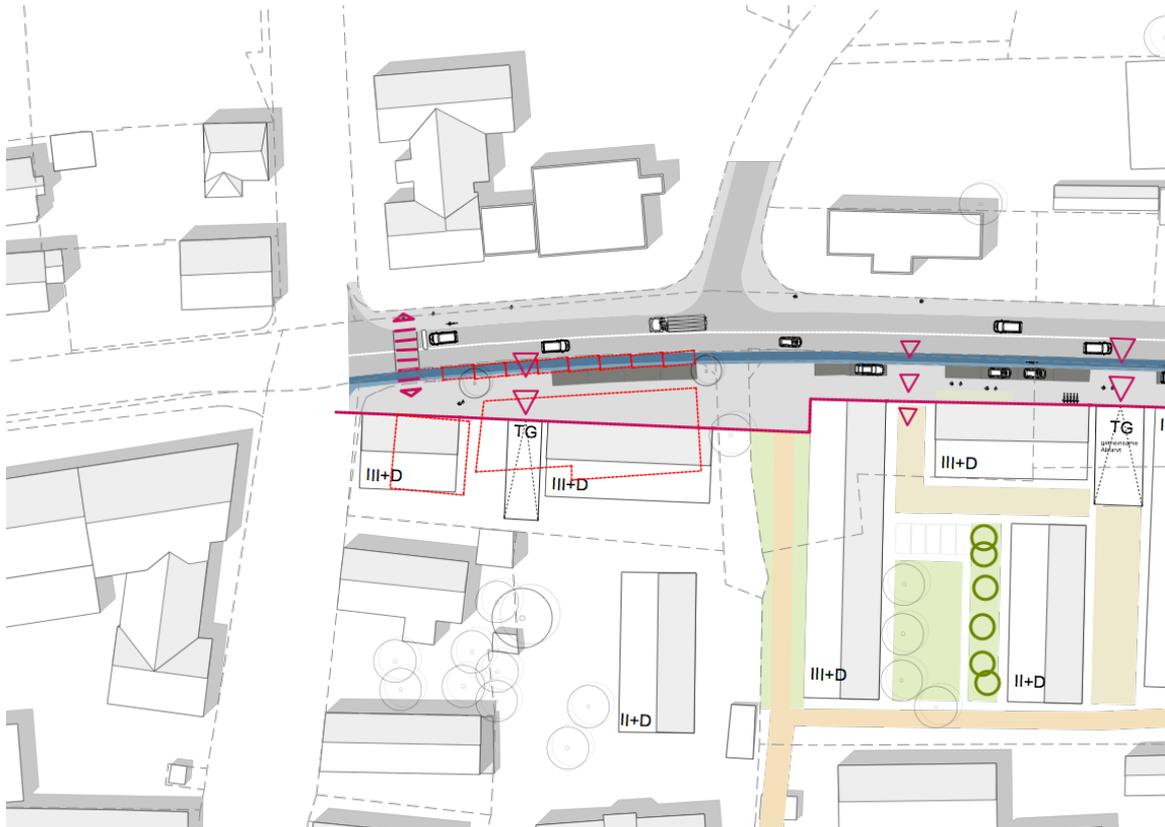
## Stellungnahme

Gemeinde Neufahrn b. Freising

VU/ ISEK und Rahmenplanung Südlich der Grünecker Straße

Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Um dies zu verdeutlichen sind die Umriss der Neuplanung im entsprechenden Planausschnitt dargestellt (rote Strichlinie).



Ausschnitt Rahmenplanung mit Darstellung des Neubauvorschlags, Plan genordet

### Baukörperstellung und Kubatur

In der Rahmenplanung ist ein Vorschlag zu einer verbindlichen Baulinie gemacht, der zum einen die Neuordnung der Grünecker Straße ermöglicht. Zum anderen erhält die vorgesehene, straßenbegleitende Gebäudeflucht mit dem Rücksprung eine Zäsur, die städtebaulich gewünscht ist. Der Gebäuderücksprung im Bereich der Kreuzung und die platzartige Aufweitung des Gehbereichs definiert aus stadträumlicher Sicht den Ortszentrumseingang und ermöglicht eine gestalterische Aufwertung. Dadurch soll der Beginn des Einkaufsbereichs in der Bahnhofstraße betont werden. Des Weiteren sollen bei der Gestaltung der Kreuzung incl. der platzartigen Aufweitung wie bei allen Ortszentrumseingängen die im ISEK vorgeschlagenen Elemente als identitätsstiftende und wiedererkennbare Zeichen zur Ausführung kommen (vgl. ISEK-Bericht S. 91, z.B. Belagswechsel und einheitliche Materialwahl bei allen Ortszentrumseingängen).

Der östliche Gebäudeteil der Neuplanung überschreitet die vorgeschlagene Baulinie. Dadurch ist der stadträumlich gewünschte Rücksprung nicht gegeben.

## Stellungnahme

Gemeinde Neufahrn b. Freising

VU/ ISEK und Rahmenplanung Südlich der Grünecker Straße

Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Die ebenfalls gewünschte Höhenentwicklung des Baukörpers (III+D) als adäquates bauliches Gegenüber zum Hotel Gumberger und den Gebäuden auf der nördlichen Seite der Grünecker Straße wird mit dem Neubauvorschlag erreicht.

### Funktion Straßenraum Grünecker Straße

Des Weiteren wird deutlich, dass auch der zur Verfügung stehende Platz für eine Neuordnung des Straßenraums Grünecker Straße nicht ausreichend ist.

Die geplanten Längsparkplätze liegen im Bereich des Fahrradschutzstreifens, so dass dieser nicht bis in den Kreuzungsbereich durchgeführt werden kann. Durch die Gebäudestellung des westlichen Gebäudeteils ist auch keine Realisierung des vorgeschlagenen Straßenquerschnitts möglich (Fahrbahn, Fahrradschutzstreifen, Längsparker, Gehweg, vgl. Bericht zur Rahmenplanung S. 40). Auch wirkt der Vorbereich des geplanten Hotels mit der hohen Anzahl an Parkplätzen als reine Verkehrsfläche ohne die gewünschte Qualität für Radfahrer und Fußgänger zu erreichen.

Generell ist die Gumberger-Kreuzung kaum mehr aufweitungsfähig, da auf drei Eckgrundstücken (Hotel, Bank und Spielothek) die Gebäude relativ nah an die Kreuzung reichen. Lediglich südöstlich der Kreuzung neben der ehemaligen Feuerwehr steht derzeit etwas mehr Platz zur Verfügung, der jedoch von der aktuellen Baugenehmigung betroffen ist und voll ausgeschöpft wird. Die vorgesehene Parkbucht auf der Südseite der Grünecker Straße steht theoretisch für eine Fahrbahnaufweitung und eine Verlängerung der Abbiegespur in die Dietersheimer Straße zur Verfügung. In diesem Fall müssten die Stellplätze anderweitig untergebracht werden. Jeder Meter, den das Bauvorhaben von der Grünecker Straße nach Süden zurückweicht, würde die Chancen vergrößern, Fahrradschutzstreifen anlegen zu können. Daher ist die Einhaltung der vorgeschlagenen Baulinie und Freihaltung von Längsparkplätzen im Kreuzungsbereich gemäß dem Vorschlag aus der Rahmenplanung auch aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich.

### Zusammenfassung und Empfehlung

Durch den Neubauvorschlag kann weder die stadträumliche Qualität im Bereich des Ortszentrumseingangs erreicht noch der in der Rahmenplanung zugrunde gelegte Straßenquerschnitt zur Realisierung des Fahrradschutzstreifens und eines ausreichend breiten Gehwegbereichs umgesetzt werden. Daher sollte der Eigentümer dringend von der Einhaltung der vorgeschlagenen Baulinie überzeugt werden.

Ggfls. wären rechtliche und planerische Schritte zu überlegen und zu überprüfen, die die Umsetzung der aus dem ISEK und der Rahmenplanung abgeleiteten Ziele gewährleisten. Sofern keine Verlängerung erteilt wurde, müsste die Baugenehmigung nach Art. 69 BayBo erloschen sein.

Weisel, Ulzhöfer

09. Dezember 2019

Stellungnahme  
 Gemeinde Neufahrn b. Freising  
 VU/ ISEK und Rahmenplanung Südlich der Grünecker Straße  
 Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Genehmigung „Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boardingbereich“, 2008