



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/077/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.05.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.05.2020		öffentlich

Rahmenplanung Grünecker Straße Süd; Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Kreuzungsbereich

Sachverhalt:

Die sich im Laufe der Zeit mehrenden Überlegungen und Anfragen einzelner Grundstückseigentümer zur Änderung der Nutzung und Bebauung ihrer Grundstücke südlich der Grünecker Straße veranlasste die Gemeinde Neufahrn, für den gesamten Bereich eine städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung in Auftrag zu geben, um der sich abzeichnenden Entwicklung eine einheitliche Richtung vorgeben zu können.

Das Ergebnis der Untersuchung führte zu drei wesentlichen inhaltlichen Aussagen des Rahmenplans:

- Konzept der Verkehrsführung unter besonderer Berücksichtigung der Fußgänger und Radfahrer
- Einführung einer Baulinie zur räumlichen Fassung des Straßenraums mit einem Rücksprung im Bereich der Kreuzung, um hier eine platzartige Situation entstehen zu lassen
- Bausteinartiges Konzept der Baukörperstellung angepasst auf die vorhandene Grundstücksteilung

Die Rahmenplanung wurde am 22.07.2019 im Gemeinderat behandelt und folgendes beschlossen: „Der Gemeinderat nimmt die Vorstellung der Rahmenplanung zur Kenntnis. Die Rahmenplanung soll als städtebauliche Konzeption die Grundlage für zukünftige Bauleitplanungen in diesem Bereich sein.“

Auf dem Grundstück des ehemaligen Feuerwehrhauses an der Kreuzung Grünecker Straße und Dietersheimer Straße besteht seit dem Jahr 2008 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Boardingbereich. Diese Baugenehmigung steht nun erneut zur Verlängerung an. Die Planung beinhaltet einen dominanten, repräsentativ gestalteten Baukörper in die Grünecker Straße begleitender Anordnung. Diese Baukörperstellung steht im Widerspruch zur von der Rahmenplanung entwickelten Idee einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums. Auch wäre der in der Rahmenplanung vorgesehene Schutzstreifen für Radfahrer dann kaum realisierbar, da in diesem Bereich die Anordnung von Stellplätzen für das Bauvorhaben vorgesehen ist. Ein Abrücken des Gebäudes, um den Vorgaben der Rahmenplanung Rechnung zu tragen, ist jedoch nicht möglich, da die südseitigen Abstandsflächen

bis an die Grundstücksgrenze reichen.

Der Gemeinderat ist nun gefordert, vor diesem Hintergrund zu entscheiden, ob er das räumliche Konzept der Rahmenplanung an dieser Stelle umgesetzt sehen möchte. In diesem Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre für das Grundstück erforderlich. Damit würde die befristete Baugenehmigung Ende Oktober 2020 auslaufen und könnte nicht mehr verlängert werden. Wenn das Bauvorhaben bis dahin nicht begonnen wurde ist eine Umsetzung des Hotelbaus in dieser genehmigten Form nicht mehr möglich.

Im Falle einer Entscheidung des Gemeinderats für eine Umsetzung der Rahmenplanung könnte dem Grundstückseigentümer angeboten werden, dass dies in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschehen könnte. Damit wäre ermöglicht, in einem kooperativen Prozess die städtebaulichen Belange der Gemeinde und die Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers zusammenzuführen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeinderat entscheidet, dass im Falle einer Neubebauung des Grundstücks Fl. Nr. 76, Gemarkung Neufahrn, die Vorgaben der Rahmenplanung umgesetzt werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderats einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über den Erlass einer Veränderungssperre vorzubereiten.

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat entscheidet, dass die aufgestellte Rahmenplanung südlich der Grünecker Straße nicht einer Realisierung des mit Bescheid des Landratsamts vom 16.10.2008 genehmigten Bauvorhabens Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel- und Boardingbereich, BV Nr. 727-08, entgegenstehen soll. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans wird gegenwärtig verzichtet. Im Falle einer Umplanung des Vorhabens mit einem erneuten Genehmigungsvorgang behält sich der Gemeinderat vor, erneut zu prüfen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich gehalten wird.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

2008 073 0 N 76 - Ansicht NORD - Ausschnitt

Stellungnahme VU-ISEK Büro Weisel Bauvorhaben Grünecker Straße-Dietersheimer Straße