



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/191/2019

| | | |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Wiethaus, Simon | Datum: 13.11.2019 |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|----------------|------------|------------|------------|
| Gemeinderat | 25.05.2020 | | öffentlich |

Bebauungsplan Nr. 129

"Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße", Würdigung der Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.10.2019:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Planverfahren der Gemeinde Neufahrn für den Bereich zwischen Christl-Cranz-Straße und Fritz-Walter-Straße entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße. Neben der Sicherung der Grünstrukturen und der Ordnung der Straßenraumgestaltung ist eine Neuordnung der Nutzungen geplant, die gleichzeitig die bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung sichern soll, aber auch die von Eigentümern gewünschte Schaffung von zusätzlichen Wohnnutzungen neben schon bestehenden Wohnnutzungen in den bisher gewerblich strukturierten Bereichen östlich der Christl-Cranz-Straße und nördlich der Hanns-Braun-Straße reagieren sollen, die ursprünglich als Gewerbefläche ausgewiesen werden sollten.

Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ist der Bedarf mittelständischer Betriebe aus Handwerk und Gewerbe an tatsächlich als solche (auch hinsichtlich des zulässigen Störgrads) zu nutzenden Gewerbeflächen grundsätzlich gegenüberzustellen. Es ist daher zu bedauern, dass das genannte Planvorhaben zur Realisierung eines Gebietstyps nach § 8 BauNVO nicht umgesetzt werden kann, weil durch fehlgeleitete Planungen in der Vergangenheit, die trotz des durch Verkehrslärm und Fluglärm und Immissionen zahlreicher gewerblicher Anlagen bereits stark vorbelasteten Standorts allzu viele Wohnnutzungen zugelassen haben, bereits eine Überformung des Gebiets stattgefunden hat. Vor diesem Hintergrund sollte umso mehr größtes Gewicht darauf gelegt werden, dass der Gebietscharakter eines Mischgebiets solide umgesetzt wird, so dass konsequent eine ausgewogene qualitative vor allem auch eine quantitative Durchmischung der Wohn- und gewerblichen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO realisiert und auf lange Sicht gesichert wird.

Dementsprechend hat eine vorausschauende Planung für eine konfliktfreie Anordnung der Nutzungen zu sorgen, damit daraus keine weiteren Einschränkungen für die Betriebstätigkeit einschließlich des Betriebsverkehrs oder die Wei-

terentwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen im neu festgesetzten Mischgebiet östlich der Christl-Cranz-Straße und nördlich der Hanns-Braun-Straße genauso wie im gesamten Plangebiet und den angrenzend an den Geltungsbereich bestehenden gewerblich genutzten Bereichen resultieren. Die beigefügte Schalltechnische Stellungnahme von Juli 2018 trifft Aussagen bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit nur für westlich der Christl-Cranz-Straße bestehende Unternehmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Mischgebietsausweisung, wird sichergestellt, dass die ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Das Mischgebiet erfordert auch zukünftig einen Mindestanteil an gewerblicher Nutzung und diejenigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) explizit zulässig.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Beratungsergebnis:

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