



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/078/2020

| | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Schöfer, Michael | Datum: 25.05.2020 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|---|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 15.06.2020 | | öffentlich |

Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 2663/26+2663/31 Gemarkung Neufahrn, Antragsteller: LKM Verwaltungs GmbH & Co KG

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2 in Mintraching. Für das Bauvorhaben wurde im letzten Jahr der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ aufgestellt. Dieser ist seit 28.11.2019 rechtskräftig.

Die Notwendigkeit der Änderung des aufgestellten Bebauungsplans ist damals damit begründet worden, dass durch eine hochwertige Baukörpergestaltung eines Kopfgebäudes der Bebauungsreihe östlich der Wilpertinger Straße ein attraktiver städtebaulicher Auftakt entstehen soll, der das Gewerbegebiet insgesamt positiv prägt. Diesem Ziel ist der letztendlich vom Gemeinderat beschlossene Vorhabensplan nur begrenzt gerecht geworden. Die nun vorgelegte Genehmigungsplanung bleibt nach dafürhalten des Bauamts erneut hinter dem Anspruch zurück.

Eine Baugenehmigung wird erforderlich, da von diesem Bebauungsplan bzw. vom Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil dieses Bebauungsplanes noch einmal abgewichen werden soll.

Im Einzelnen hat der Antragsteller folgende Anträge auf Befreiung gestellt.

1. Neuordnung der Nutzungen im Grundriss und damit verbundene Fassadenänderungen

Es soll hier von dem zugrundeliegenden Vorhaben und Erschließungsplan Abschnitt C § 1 abgewichen werden. Es wird eine Neuordnung der Flächen im Grundriss geplant, was eine Änderung der Fassadengestaltung mit sich bringt.

Als Begründung hierfür wird angegeben, dass der dem Bebauungsplan zugrundeliegende

Vorhaben- und Erschließungsplan eine Anordnung der Nutzungen angibt, die nicht mit der Flucht- und Rettungswegplanung in Einklang zu bringen sind. Daher muss eine Neuordnung der Flächen bei gleichbleibender Nutzung vorgenommen werden.

Im Zuge der Neuordnung wurde die Lage der Ausstellungsräume an die neue Erschließungssituation angepasst, was im Ergebnis auch eine Änderung der Fassade mit sich zieht. Es wird daher beantragt die Neuordnung der Flächen bei gleichbleibender Nutzungart und die Änderung der Fassadengestaltung zuzulassen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, ist die Zustimmung zur Befreiung zulässig.

2. Zusätzliches Vordach im Bereich des Eingangs, Änderung der Größe des zulässigen Vordachs

Hier soll von dem Bebauungsplan Abschnitt C § 5, Punkt 5.6 abgewichen werden, da an der westlichen Fassade außerhalb des Bauraums ein Vordach in einer Größe von 24 m x 3 m zulässig ist.

Das benannte Vordach soll nur mit einer Tiefe von 1,5 m hergestellt werden. Zusätzlich soll eine Eingangseinhausung mit einer Tiefe von 50 cm und einer Breite von 3,30 m im Bereich des Eingangs geplant werden.

Als Begründung wird angegeben, dass einerseits die Nutzbarkeit eines 3 m tiefen Vordaches mit dem voraussichtlich anfallenden Anlieferungsverkehr zum Teil auch von LKWs nicht alltagstauglich ist. Andererseits ist bautechnisch ein 3 m tiefes Vordach statisch abzuhängen oder abzustützen. Diese Gestaltung ist weder der Nutzung dienlich, noch in der Fassadengestaltung vorgesehen. Die Einhausung des Eingangsbereiches soll den Eingang markieren, schützen und die Nutzerfreundlichkeit gegenüber den Kunden und Nutzern optimieren. Einem „Warten im Regen“ bis man eine Zutritts-erlaubnis erhält wird genauso vorgebeugt wie einem mit dem Schlüssel öffnen bei Regen und Wind. Bautechnisch wird ein DIN-gerechter, schwellenloser Eingang ermöglicht, wenn der Eingangsbereich vor direktem Regeneintrag geschützt wird.

Die Grundzüge der Planung werden hierbei ebenfalls nicht berührt, sodass auch diese Befreiung zugestimmt werden kann.

3. Änderung der Wandhöhe des Kopfbaus

Beantragt wird vom zugrundeliegenden Vorhaben – und Erschließungsplan Abschnitt C § 1 abweichen zu können. Im Bereich des Flachdach-Kopfbaus wurde die mit 10,50 m festgesetzte Wandhöhe in einem Teilbereich auf 9,99 m reduziert.

Als Begründung wird angegeben, dass durch die Anpassung der Geschosshöhen an die entsprechenden Nutzungen die Gesamthöhe des Gebäudes reduziert werden konnte. Die aus städtebaulichen Gründen erhobene Wandhöhe wird in einem Bereich aufgegriffen um die Eckbetonung als städtebaulichen Ortsrandabschluss oder/und Ortseingang beizubehalten. Die südliche Fassade wird durch einen Höhensprung in der Fassade strukturiert und durch diesen Akzent aufgewertet. Es wird beantragt die verringerte Wandhöhe im Teilbereich des Flachdachbaus zuzulassen.

Auch dieser Befreiung sprechen die Grundzüge der Planung nicht entgegen. Die Ansichten der bisherigen Planungen sowie die überarbeitete Planung sind dem Top angefügt.

Im Ergebnis kann den beantragten Befreiungen insgesamt zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar

sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2663/26 + 2663/31, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Ansichten aus dem Vorhaben und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr
Ansichten neue Planung
Lageplan Flur-Nr. 2663-26 + 2663-31