



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/123/2020/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 01.12.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

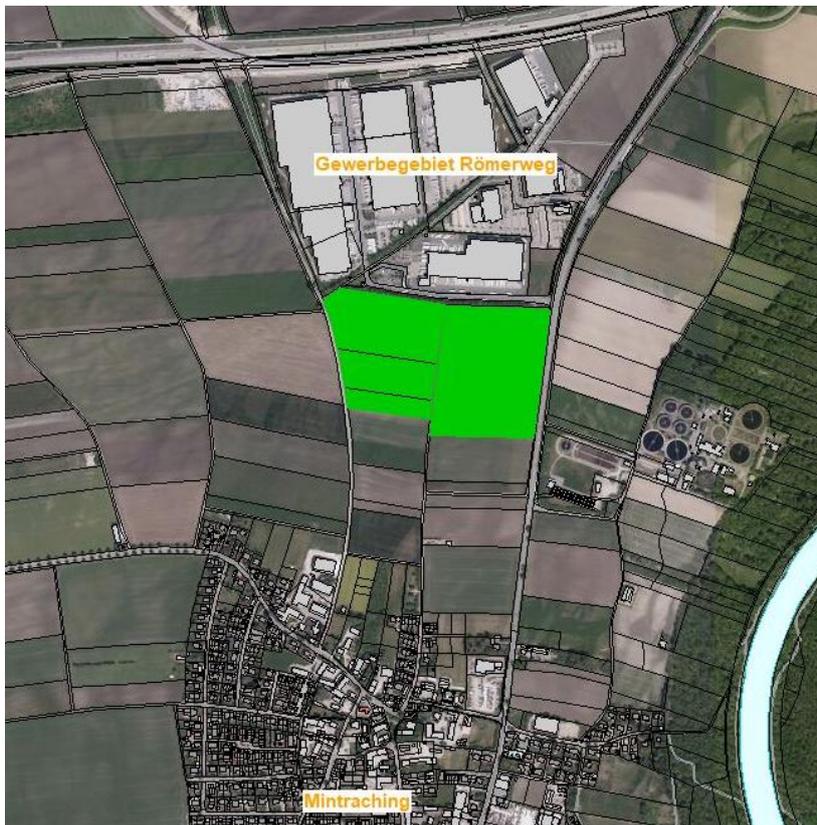
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	14.12.2020		öffentlich

25. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Neuausweisung des nachhaltigen Gewerbegebietes "Green Campus Neufahrn" für den Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes Römerweg

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 den Grundsatzbeschluss für die Ausweisung eines Sondergebiets südlich der Römerstraße auf den Grundstücken Flurnummern 2634, 2635, 2636 und 2642 jeweils Gemarkung Neufahrn beschlossen. Die gemeindliche Zielsetzung ist ein ökologisches Gewerbegebiet als Campus mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher/innen, einer ausgeprägten Grünflächenausstattung, einem sparsamen Umgang mit Ressourcen und einer innovativen und vielfältigen Verkehrsinfrastruktur.

Die Neuausweisung des Gewerbegebietes soll die Flächen entsprechend der unten angefügten zeichnerischen Darstellung (grüne Flächen) umfassen.



Die Verwaltung wurde in der gleichen Sitzung beauftragt, für diesen Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes (25. Änderung) vorzubereiten. Am 05.10 2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Technologiecampus zur Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und zuarbeitenden Betrieben sowie Einrichtungen zur Versorgung der am Campus Beschäftigten.

Zur diesbezüglichen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Erarbeitung eines Masterplanes hat die Bauverwaltung zwischenzeitlich Angebote eingeholt. Der Masterplan soll auf Grundlage bereits formulierter Planungsziele zu den Themenschwerpunkten Ökologie, Verkehr und Arbeitsumfeld entwickelt werden und im Anschluss das Konzept für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeben.

Es wurden von den angefragten Büros zwei Angebote eingereicht. Es handelt sich hierbei um das Büro Dragomir Stadtplanung und das Büro CL MAP, beide jeweils aus München. In beiden Angeboten wird die angebotene Leistung auf Stundenbasis kalkuliert. Das Büro CL MAP ist bei den Stundensätzen günstiger. Das Büro Dragomir bietet aber seine Leistungen als Pauschalangebote an, so dass Kostensicherheit hinsichtlich der angebotenen Honorare besteht und geht in seiner Stundenkalkulation von einem deutlich geringeren Stundenaufwand aus, was jedoch das Risiko beinhaltet, dass der kalkulierte Stundenaufwand letztlich nicht ausreicht, insbesondere bei der Erstellung der Masterplanung. Das Büro Dragomir bietet auch die Positionen Landschaftsplan und Umweltprüfung / Umweltbericht an. Bei dem Büro CL MAP müssten die Leistungen Landschaftsplan (soweit dies im Verfahren erforderlich ist) und Umweltprüfung zusätzlich extern vergeben werden.

Das Büro CL MAP hat als Referenzen 10 Masterplanungen und städtebauliche Rahmenplanungen vorgelegt, die ein breites Spektrum von Aufgabenstellungen abdecken, von der Nachfolgenutzung für den Fliegerhorst in Erding mit 377 ha und der Flugwerft für den Cargolifter mit 500 ha bis hin zu Studien zur Standortentwicklung wie dem Firmensitz Rohde und Schwarz in München mit 8,6 ha, dem Kobel-Center in Augsburg mit 11,3 ha und dem Areal Nordwestbahnhof in Nürnberg mit 3,5 ha Größe.

Die Erstellung der die Bauleitplanungen (FNP und BP) vorbereitenden Rahmenplanung beinhaltet demnach die Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Elemente der räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer

- baulich räumlichen
- gestalterischen
- funktionalen
- verkehrlichen und
- grünordnerischen

Ausprägung. Die Darstellungstiefe entspricht dem Planungsmaßstab 1:1000. Maßgeblich sind die in der Aufgabenstellung genannten besonderen Herausforderungen in den Bereichen Ökologie, Verkehr und Work-Life-Balance.

Das Büro Dragomir hat als Referenzen 1 Machbarkeitsstudie für drei Grundstücke in Haar mit dem Ziel einer Gewerbe- Freizeit und Wohnbaunutzung sowie 2 Rahmenplanungen mit Flächennutzungsplan und Bebauungsplanung vorgelegt. Diese beziehen sich auf ein ca. 33 ha großes Gewerbegrundstück in Haar sowie das NOVA Areal in Neufahrn.

Der Leistungsumfang zur Masterplanung umfasst nachfolgende Punkte:

- grafische Aufbereitung der Bestandserhebung aus dem FNP sowie Darstellung der querschnittsbezogenen Analyse in Form von Qualitäten und Potentiale sowie Defizite und Konflikte zur Ableitung von Planungszielen in insgesamt zwei Karten

