



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/152/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 14.10.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	17.05.2021		öffentlich

### **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Würdigung Stellungnahme Agenda 21**

#### Sachverhalt:

#### **Stellungnahme Agenda 21 vom 19.08.2020**

*Zu Satzung  
zu 5 Garagen und Stellplätze, Lagerflächen*

*5.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückseiten bis zu einer max. Tiefe von 7,50 m zulässig. Auf den übrigen Flächen kann die Errichtung von nicht überdachten Besucherstellplätzen zugelassen werden.*

*sollte planzeichnerisch zur besseren Übersicht festgehalten werden  
zu 11 Grünordnung*

*Auch für GE1 westlich und GE2 östlich des Teilbereiches GE3 sollten zu pflanzende Bäume in der Planzeichnung aufgenommen werden, so wie auf Abb.2 Ausschnitt aus dem Strukturkonzept in der Begründung zumindest für den westlichen Bereich bereits dargestellt. Das im Westen angrenzende bereits bebaute Grundstück - 2631/18 - hat an der Grundstücksgrenze nur versiegelte Flächen.*

*11.6 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:*

*Bäume Pflanzgröße: Hochstämme 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.*

*Sträucher Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt, Größe mind. 100 bis 125 cm.*

*An dieser Stelle sollte auf die Artenliste B Hinweise 7.2 verwiesen werden*

#### *Zu Begründung*

#### *2. Städtebauliches Konzept S.3/12*

*Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann.*

*Ist in diesem Zusammenhang auch die Fortführung der U6 von Garching nach Freising mit in Betracht zu ziehen?*

## 5. Planinhalte

*Im Vergleich zum älteren BBPNr.91 ist die Baugrenze weiter nördlich gerückt, so dass weniger Platz zwischen Bahn und Bauten sein würde und die hinzugefügte Überbauung von GE3, die auf der ursprünglich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit verkehrsberuhigtem Bereich erfolgen soll, macht den öffentlichen Raum weniger großzügig und unübersichtlich.*

*Wie in Abb.2 Ausschnitt aus dem Strukturkonzept deutlich wird, sollte ein Abzweig des jetzt schienenbegleitenden Schotterweges von Westen kommend auf den Bajuwarenring führen. Gleiches gilt für den Schotterweg von Osten kommend. Fußgänger vom bzw., zum S-Bahnhaltepunkt und Fahrradfahrer sollten sich nicht gegenseitig behindern bzw. gefährden. Daher wird hier eine großzügigere Planung des Öffentlichen Raumes empfohlen.*

*Die Ausrichtung GE3 ist parallel zur Wendeanlage. Üblicherweise erfolgt die Ausrichtung bahnhofszugeordneter Gebäude parallel zur Bahnlinie, sowie auch westl. auf 2631/14 die Gebäudekomplexe eingezeichnet sind. Eventuell ist es kostengünstiger, die Wendeanlage umzubauen, wenn klar ist, dass es dort einen Bahnhof geben wird, als mit Zwängen des Bestandes zu planen.*

*Auch sollte hier ausreichend Platz reserviert werden für überdachte Fahrradstellplätze.*

*In Zukunft werden strombetriebene Fortbewegungsmöglichkeiten zunehmen, daher sollte auch genügend Platz bereitgestellt werden für E-Bikes und Ladestellen.*

*GE3 als Ankunftspunkt im Gewerbegebiet für fahrradfahrende Arbeitnehmer - aus Eching ca. 7 km, Freising ca. 9 km, evtl. auch aus Hallbergmoos über Achering 7 km Entfernung - Neufahrn 3 km ist ein Ausbau des bereits vorhandenen Schotterweges zum asphaltierten Radweg als Zubringer wünschenswert und auch für Nutzer der Freizeitgewerbe im bereits bestehenden Gewerbepark.*

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

*Die nicht zulässigen Nutzungen für GE1, GE2 und GE3 sind gleich und könnten daher zusammengefasst werden, u.a. werden Tankstellen ausgeschlossen.*

*Allerdings sollten Flächen bereitgestellt werden für E-betriebene Kfz und die benötigten Ladestationen.*

*Da die Entwicklung bzw. Umsetzung eines S-Bahnhaltepunktes einen hohen Zeitbedarf erfordert, sollten Flächen vorgehalten werden, um auf zukünftige Entwicklungen auch in 30 Jahren noch reagieren zu können.*

## **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Satzungstext

Zu 5. Garagen und Stellplätze, Lagerflächen:

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier im Vergleich zum Vorentwurf eine Verbesserung entstehen, wenn der 3 m breite straßenbegleitende Streifen von Kfz-Stellplätzen freigehalten wird. Es wird empfohlen, die Besucherstellplätze erst nach diesem Streifen zu realisieren um ein ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten, da parkende Autos nicht über die Baulinie hinausragen. Alle anderen Stellplätze für die Beschäftigten sind aufgrund der bisher getroffenen Festsetzungen in Gebäuden unterzubringen. Außerhalb des 3 m-Streifens entlang der Straße soll es dem jeweiligen Bauwerber jedoch freigestellt sein, wo die Besucherstellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden.

Zu 11. Baumpflanzungen sowie Baum- und Straucharten:

Grundsätzlich ist die Anzahl der Baumpflanzungen im Satzungstext geregelt und ist für alle Gewerbeflächen (GE 1-3) gültig. Wo auf den Grundstücken diese im Rahmen der Bauausführung gepflanzt werden ist nicht festgelegt. Die bisherige hinweisliche Darstellung der Bäume beruht auf der vom Planungsverband entwickelten Gebäudevariante. Zur Klarstellung

wird die Gebäudestudie des Planungsverbandes aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes entfernt und als Plandarstellung mit Erläuterung in die Begründung aufgenommen. Dementsprechend werden auch die als Hinweis dargestellten Bäume aus der Planzeichnung entfernt.

Der Empfehlung zum Verweis auf die Artenliste wird gefolgt. Dieser wird entsprechend in die Bauleitplanung aufgenommen.

## Zur Begründung

### Zu 2. Städtebauliches Konzept S.3/12

Inwieweit eine Verlängerung der U-Bahn konkret in die vorliegende Planung zur Optimierung bei der Errichtung eines möglichen S-Bahnhaltes einfließen soll, ist aus der Stellungnahme leider nicht abzuleiten. Darüber hinaus war bislang stets eine Verlängerung der U6 von Garching nach Neufahrn S-Bahnhof Gegenstand der verkehrlichen Untersuchungen. Die Überplanung gerade der direkt am möglichen Haltepunkt liegenden Flächen - z.B. mit einer entsprechenden Bahnhofsüberdachung und dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Fahrradabstellanlagen - führt erfahrungsgemäß nicht dazu, dass der Bahnhofsvorplatz „weniger großzügig und unübersichtlich“ wird. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für das Bahnhofsgebäude (GE 3) nur den Bauraum und die maximale Kubatur vorgibt. Die Detailplanungen wie Flächen für Lademöglichkeiten bleiben der Ausführungsplanung vorbehalten. Es kann sein, dass aufgrund des dann entstehenden konkreten Bedarfes zu diesem späteren Zeitpunkt auch eine Änderung des aktuell bestehenden Bauraumes für das Bahnhofsgebäude und / oder der Verkehrsflächen notwendig sein wird. Andere Festsetzungen sind zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht sinnvoll.

### Zu 5. Planinhalte und Art der Nutzung

Ein zwingender städtebaulicher Zusammenhang zwischen der Ausrichtung der Gleise und dem Baufenster für mögliche bauliche Anlagen ist nicht gegeben. Eine Baukörperstellung parallel zur Gleisanlage ist nur eine Möglichkeit, eine klare Fassung des Straßenraums eine weitere. Der straßenräumliche Aspekt insgesamt war Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans, und somit ist es konsequent, dies auch bei der Orientierung des Baufeldes GE 3 zugrunde zu legen. Eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen und ein Neubau der Erschließung erscheint darüber hinaus zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt. Auch eine großzügige Freihaltung möglicher Erweiterungsflächen scheint aufgrund der Besitzverhältnisse nicht realistisch. Detailliertere Planungen werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung, evtl. unter Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes entstehen. Auf jeden Fall werden die in der Stellungnahme genannten Anforderungen an eine gute Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit in diesem Zusammenhang berücksichtigt.

Eine Festsetzung entsprechender technischer Anschlussmöglichkeiten (z.B. für E-Bikes oder Ladestationen für Elektro-Kfz) scheint auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll. Im Rahmen der Realisierung werden diese aber, genauso wie der mögliche Ausbau der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Zuwegungen, selbstverständlich berücksichtigt. Bisher sind die Nutzungen für die einzelnen GEs unter den Nummern 2.1 bis 2.3 jeweils einzeln aufgeführt. Die nicht zulässigen Nutzungen für GE1, GE2 und GE3 in einem Punkt zusammenzufassen erscheint nicht übersichtlicher, da die zulässigen Nutzungen ja weiterhin einzeln nach jeweiligem Gebiet aufgeschlüsselt werden müssen. Diese werden daher nicht zusammengefasst.

## **Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der im Sachvortrag genannten Änderung bzgl. der Anordnung der Besucherstellplätze sowie hinsichtlich der Hinweise zur Grünordnung überarbeitet.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--