



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/066/2021

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 10.06.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

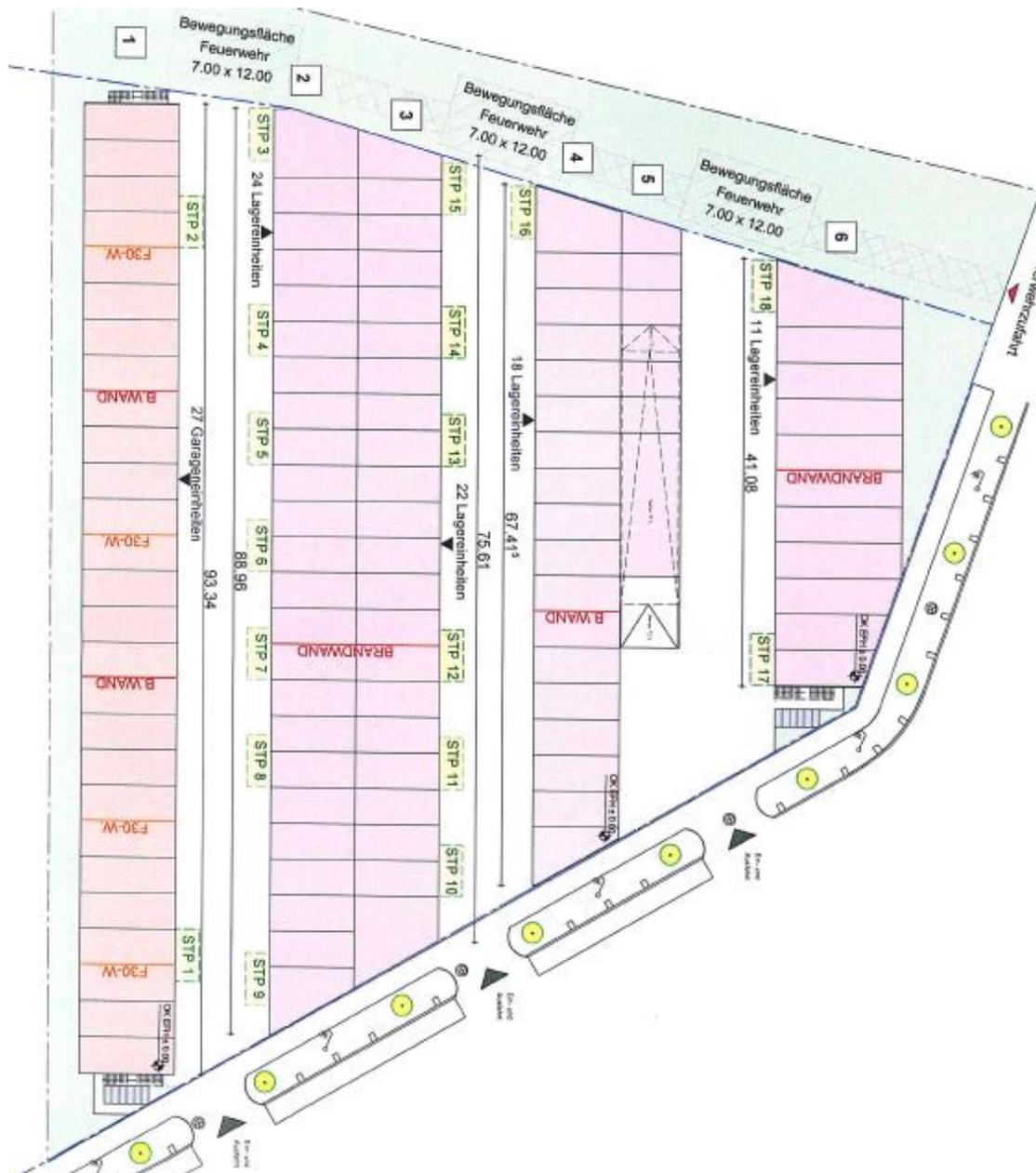
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	28.06.2021		öffentlich

***Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück 2631/14 Gem. Neufahrn an der Bajuwarenstraße, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching, Antragsteller: Zwölfte S24 DE GmbH***

### **Sachverhalt:**

Für das noch unbebaute Grundstück mit der Fl.-Nr. 2631/14 Gem. Neufahrn im Gewerkepark „Römerweg“ wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Es wird gefragt, ob der Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück möglich ist.

Ein Auszug der Planung Ebene 1 ist folgend eingefügt:



Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“. Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst. Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des möglichen künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen. Hierzu gehört auch die antragsgegenständliche Flurnummer 2631/14 Gem. Neufahrn.

Planungsziel der 3. Änderung:

Um das vorhandene Potential optimal zu nutzen plant die Gemeinde Neufahrn mit der 3. Änderung, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht. Dazu soll von den vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken 2631/18 bzw. 2631/19 (Firmen Panalpina bzw. Jungheinrich) ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden. Des Weiteren wird eine Zone entlang der Straße ausgewiesen, in der die Bauteile für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone sind eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse und eine Erhöhung

der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt (verpflichtende Wandhöhe von 16 m bis maximal 20 m). Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. 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. Hierzu werden in den Bebauungsplan auch Beschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung aufgenommen. Weiter wird durch die Ausweisung eines GE 3 ein Gebäude an der zukünftigen S-Bahn Haltestelle ermöglicht, welches die Unterbringung von typischen Nutzungen für einen derartigen Bereich unterbringen kann. Darüber hinaus entsteht durch die Anordnung dieses Baukörpers eine ansprechende räumliche Fassung des Bahnhofsplatzes, da dieser damit auf vier Seiten bebaut werden kann.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2021 die Würdigung der Stellungnahmen. Aufgrund der beschlossenen Änderungen der Bauleitplanung ist ein erneutes Auslegungsverfahren durchzuführen. Derzeit wird die Planung entsprechend den Beschlüssen überarbeitet.

Da zu befürchten ist, dass das geplante Vorhaben (reine Lagernutzung auf zwei Ebenen) die Durchführung der Planung zur 3. Änderung unmöglich macht und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen wurde, sollte beim Landratsamt Freising der Antrag gestellt werden, den Antrag auf Vorbescheid für die Höchstdauer von 12 Monaten zurückzustellen (§ 15 BauGB). In dieser Zeit wird damit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Mit einem Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans ist innerhalb der beantragten 12 Monate zu rechnen.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Mobilität beschließt die Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück 2631/14 Gem. Neufahrn Nähe der Bajuwarenstraße in 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching nach § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten beim Landratsamt Freising zu beantragen.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**  
Lageplan Fl.-Nr. 2631-14