GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/114/2021

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	28.10.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	15.11.2021		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Erweiterung des Geltungsbereiches und Beschluss zur Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.05.2021 die Überarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ gemäß der erfolgten Würdigung beschlossen.

In seiner Sitzung am 08.11.2021 hat der Ausschuss für Bau- Umwelt- und Mobilität beschlossen dem Gemeinderat zu empfehlen, den Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ um das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2631/8 Gem. Neufahrn zu erweitern.

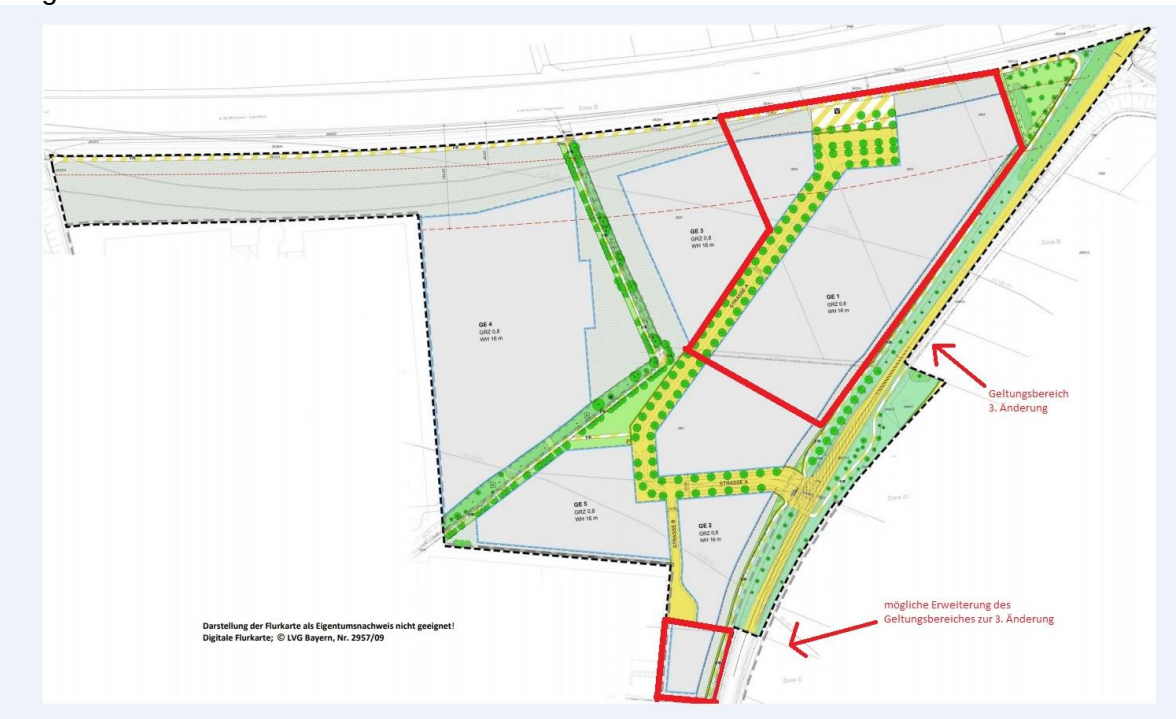
Auf dem vorgenannten Grundstück Mintraching sollen benötigte Abstellflächen für das benachbarte Logistikunternehmen entstehen. Geplant sind dabei 34 Trailer-Abstellplätze und 18 weitere Warteplätze für den Nahverkehr. Die Zufahrt erfolgt von der Römerstraße. Das Baugrundstück soll zudem mit dem vorhandenen Firmengrundstück eine innere Erschließung erhalten.

Zuletzt hatte sich der Ausschuss im Jahr 2017 mit einem Antrag auf Baugenehmigung für ein Multifunktionsgebäude mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus beschäftigt. Dieses Vorhaben ist zwischenzeitlich baurechtlich genehmigt, jedoch bis jetzt noch nicht umgesetzt worden.

Das Grundstück liegt im dem seit dem 30.08.2007 rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“. Die Anlegung von reinen Stellplatzflächen ist hiernach zwar grundsätzlich möglich, die Entwicklung entspricht aber nicht den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet. Zum einem wurde mit der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2017 die Zulässigkeit von Nutzungen für Logistikbetriebe für dieses und weitere Grundstücke innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen und zum anderem verfolgt die Gemeinde derzeit mit der sich im Verfahren befindenden 3. Änderung (Aufstellungsbeschluss im Jahr 2018) das noch vorhandene Potential (unbebaute Grundstücke) optimal zu nutzen. Dafür wurde bereits eine städtebauliche Struktur entwickelt, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht.

Das bauantragsgegenständliche Grundstück befindet sich bisher nicht im Planumgriff der 3. Änderung, da aufgrund der eingangs erwähnten Baugenehmigung für ein Multifunktionsgebäude von einer zeitnahen höherwertigen Bebauung ausgegangen wurde. Aufgrund der vorliegenden Planung ist jedoch zu überlegen, ob auch dieses Grundstück in den Umgriff der 3. Änderung aufgenommen werden sollte.

Der Umgriff der 3. Änderung sowie die mögliche Erweiterung sind im folgendem Plan dargestellt.



Ziele für die Erweiterungsfläche im Rahmen der 3. Änderung sollen hierbei eine hochwertigere Ausnutzung der guten Lage in noch fußläufiger Nähe zum zukünftigen S-Bahnhaltepunkt sein. Hierbei soll die bereits genehmigte Nutzung weiterhin zulässig sein und als Maßstab auch für eine alternative Bebauung gelten. Eventuell ist im Bebauungsplan eine Aussage zu einer Mindesthöhe von Gebäuden zu treffen. Die Bauverwaltung wird zusammen mit dem Planungsverband beauftragt, hierfür ein Konzept zu entwerfen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ auf das Grundstück mit der Flurnummer 2631/8 der Gemarkung Neufahrn.

Die Bauleitplanung ist entsprechend der im Sachvortrag genannte Zielsetzung zu überarbeiten. Die Bauverwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Planungsverband ein entsprechendes städtebauliches Konzept zu entwerfen.

Beratungsergebnis:

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