



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/063/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 04.05.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	30.05.2022		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Vorstellung der Planung und Beschluss zur Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde im Jahre 2007 gefasst. Im Jahre 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahre 2017. Ziel der Änderung war die möglichst optimale und hochwertige Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung. In diesem Zusammenhang sind für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen worden. Zudem ist im Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgt.

Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst. Hierzu wurde auch schon das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es erfolgte die Würdigung dieses Verfahrens durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.05.2021. Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ auf das Grundstück mit der Flurnummer 2631/8 der Gemarkung Neufahrn. Ziele im Rahmen der 3. Änderung sollen hierbei eine hochwertigere Ausnutzung der guten Lage in noch fußläufiger Nähe zum zukünftigen S-Bahnhaltepunkt sein. Im Bereich des zukünftigen Bahnhofsplatzes wird eine Fläche für ein Bahnhofsgebäude festgesetzt. Entlang der Straßen sind Mindesthöhen von Gebäuden vorgesehen. Eine bereits genehmigte Nutzung auf der hinzugefügten Erweiterungsfläche soll weiterhin zulässig sein und als Maßstab auch für eine alternative Bebauung gelten.

Auftragsgemäß hat die Bauverwaltung zusammen mit dem Planungsverband die Konzeption für die Bauleitplanung inklusive der Erweiterungsfläche entworfen. Der Entwurf mit den planerischen Inhalten des Bebauungsplanes mit Stand 10.05.2022 wird in der Sitzung vorgestellt. Nachfolgend ist die zeichnerische Darstellung eingefügt.



Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat auf dieser Grundlage die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Bebauungsplankonzept mit Stand 10.05.2022 zu und beschließt für die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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