



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/155/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 24.11.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	19.12.2022		öffentlich

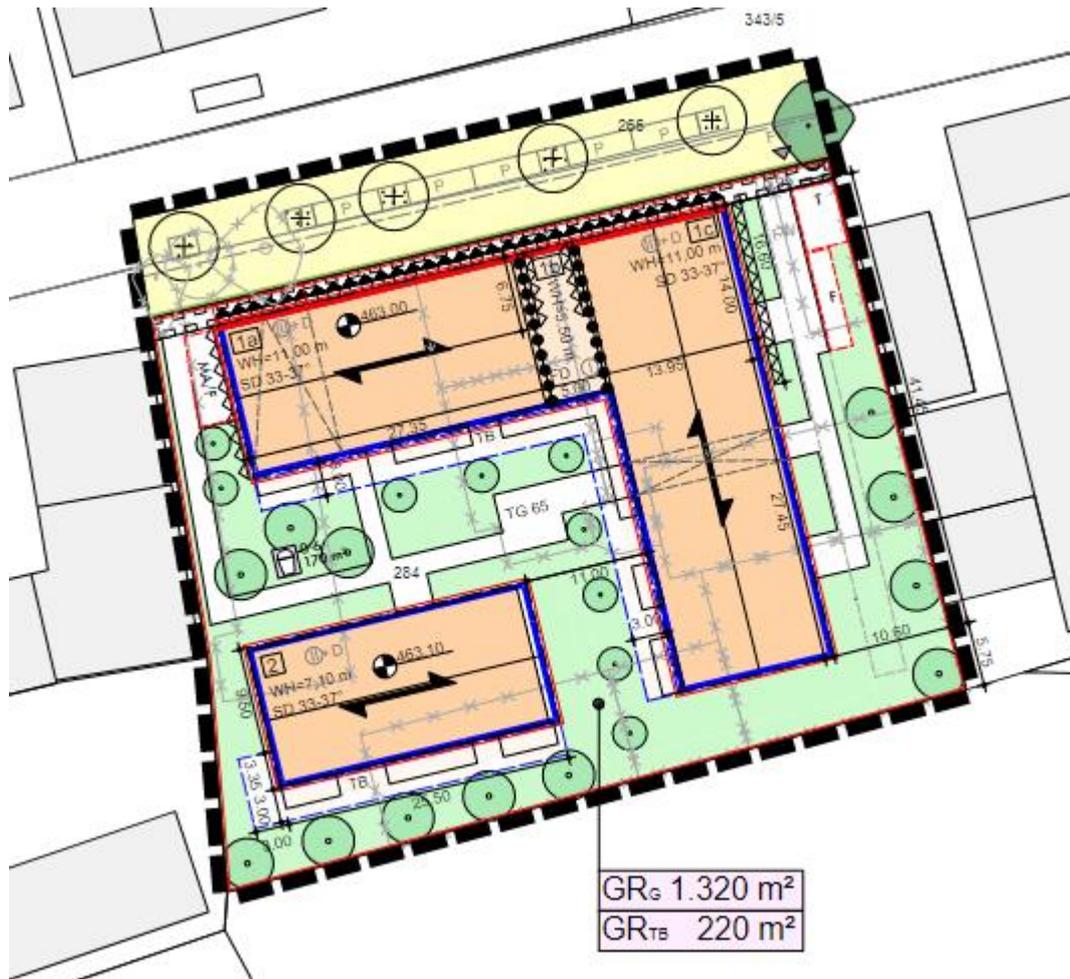
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 "Nachfolgenutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Grünecker Straße Sondergebiet mit Wohnbauflächen und Gewerbe,, Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung Nr. 139 „Nachfolgenutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Grünecker Straße Sondergebiet mit Wohnbauflächen und Gewerbe“ beschlossen. Das Planungskonzept des Vorhabenträgers wurde in der Maisitzung ebenfalls vorgestellt. Die Bauleitplanung wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Architekturbüro Goergens Miklautz und Partner aus München wurde mit der Erstellung der Bauleitplanungen beauftragt. Das Büro hat zwischenzeitlich, unter Bezugnahme auf die planerische Grundlage der von der Gemeinde bereits im Vorfeld erstellten Rahmenplanung südlich der Grünecker Straße, an dem Entwurf für den Bebauungsplan sowie den Vorhabens- und Erschließungsplan weitergearbeitet. Aufgegriffen wurde dabei auch die seitens der Gemeinde gewünschte Umgestaltung der Grünecker Straße, sodass die für den Umbau benötigten Flächen zur Verfügung stehen. Der Entwurf wird in der Sitzung vom Architekturbüro vorgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist hier eingefügt:



Der Bebauungsplan dient als rechtliche Grundlage für die vom Vorhabenträger geplante Bebauung. Die Vorhabenplanung sieht entlang der Grünecker Straße und an der östlichen Grundstücksgrenze einen zusammenhängenden dreigeschossigen Baukörper + Dachgeschoss vor. Im südwestlichen Teil ist ein weiterer Baukörper mit zwei Geschossen + Dachgeschoss geplant. Alle Gebäude sollen symmetrische Satteldächer erhalten. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird eine Mischung von Wohnen und Gewerbe festgesetzt, wobei Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Baukörperteilbereichen 1a, 1b und 1c (siehe Planzeichnung oben) und dort nur im Erdgeschoß mit Fassadenanteilen entlang der Baulinie an der Grünecker Straße für zulässig erklärt werden.

Laut Vorhabenträger sind derzeit neben Gewerbeflächen 42 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen in Planung. Zur Unterbringung der Stellplätze wird eine Tiefgarage errichtet, in welcher sowohl Einzelstellflächen auch Mehrfachparker (sog. Combilifte) entstehen sollen. Die von der Gemeinde durch ihre Rahmenplanung gewünschte (höhere) Baudichte kann mit einem Stellplatznachweis entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht erreicht werden. Deshalb sieht bereits der Rahmenplan einen Stellplatzbedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen je Wohnung vor. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde dies aufgegriffen und ein geänderter Stellplatzschlüssel vorgesehen. Für das Plangebiet soll der Nachweis von 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche (entspricht der Stellplatzsatzung) und 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von 51 m² bis 120 m² (Stellplatzsatzung sieht 2 Stellplätze vor) gelten. Größere Wohnungen sind mit 2 oder 3 (ab 150 m²) Stellplätzen anzusetzen. Die Minderung des

Stellplatzschlüssels wird durch ein Mobilitätskonzept kompensiert. Der Vorhabenträger plant die Anschaffung von zwei E-Lastenrädern und zwei E-Bikes, die als Eigentum der WEG den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Bereitgestellt werden diese in einem im Erdgeschoss geplanten Mobilitätsraum, in welchem sich neben Ladestationen auch noch weitere gemeinschaftlich nutzbare Gegenstände wie ein Einkaufstrolley oder ein Fahrradanhänger zum Ausleihen befinden sollen. Weiter ist vorgesehen, für einen noch zu definierenden Zeitraum die Gebühren für die Aufnahme und Mitgliedschaft der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in einem bestehenden Carsharing-Verein zu übernehmen. Durch die nahe gelegene Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht zudem schon jetzt eine gute öffentliche Anbindung. Die Fahrradmobilität soll durch die Leihfahräder im Mobilitätsraum und ein großes Abstellplatzangebot für private Fahrräder sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage gefördert werden.

Durch die vorgesehene Grundabtretung von ca. 5 m wird dem Wunsch der Gemeinde nach öffentlichen Kurzzeit-Parkplätzen sowie einem gut nutzbaren und sicheren Geh- und Radweg entlang der Grünecker Straße entsprochen. Damit sind die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss der Gebäude an der Grünecker Straße für Besucher mit dem Pkw gut zu erreichen und auch für Liefer- und Handwerkerdienste in den Wohnungen stehen diese zur Verfügung. Private Besucherstellplätze als Ergänzung der öffentlichen Kurzzeit-Parkplätze werden in der Tiefgarage als Einzelstellplatzflächen vorgesehen, da eine Anordnung oberirdisch praktisch nicht möglich ist, ohne die Attraktivität und Nutzbarkeit der Freiflächen drastisch zu beeinträchtigen.

Die Bauverwaltung empfiehlt auf der Grundlage der vorgestellten Planung für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit dem Antragsteller wird ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen, in welchem auch die Themen Grundabtretung und Sicherung des Mobilitätskonzepts abgearbeitet werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf der Bauleitplanung zustimmend zur Kenntnis und beschließt, für den in der Sitzung mit Stand 19.12.2022 vorgestellten Bebauungsplanentwurf samt Vorhabensplan das Verfahren für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

003_VEP139_Vorhabenplanung - Grundrisse u Schnitt

004_VEP139_Vorhabenplanung - Gestaltungsidee

005_VEP139_Vorhabenplanung - Freiflächengestaltungsplan

01_VEP139_Grünecker Straße Neufahrn_Planzeichnung_19.12.2022

02_VEP139_Grünecker Straße Neufahrn_Satzung_19.12.2022

03_VEP139_Grünecker Straße Neufahrn_Begründung_19.12.2022

Mobilitätskonzept