



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/077/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 20.04.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	08.05.2023		öffentlich

Antrag auf Nutzungsänderung Hotel in Wohnungen sowie Nutzungsänderung von Gastronomie und Spielothek in Praxis auf dem Grundstück Echinger Straße 23-25, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 1026/3 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

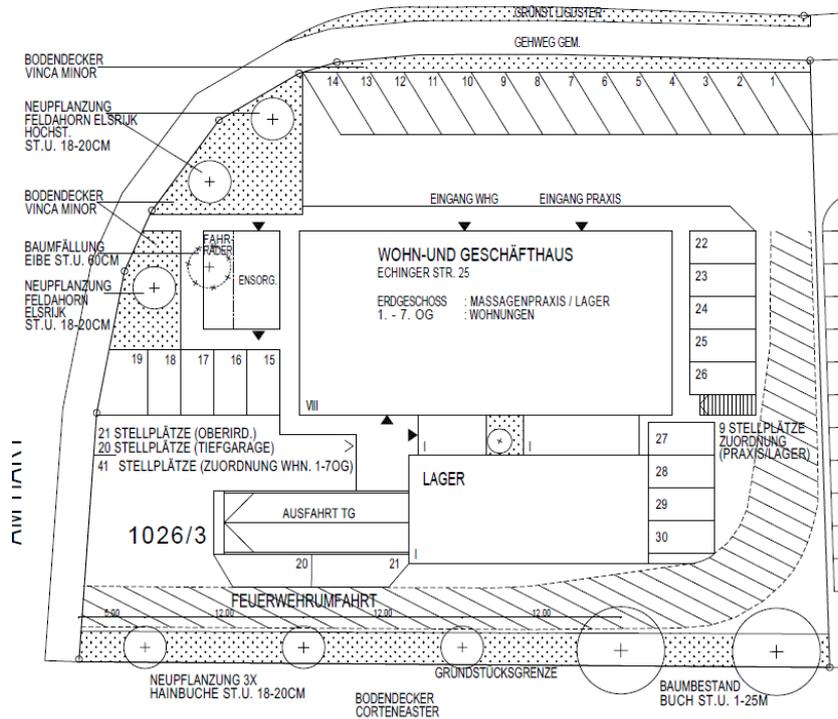
Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird eine Nutzungsänderung des bestehenden Beherbergungsbetriebes an der Echinger Straße 23-25 in Neufahrn (Hotel Krone) in Wohnungen und der gewerblichen Flächen im Erdgeschoss (bisher Gastronomie und Spielothek) in eine Massagepraxis beantragt. Aus den bisher 36 Hotelzimmern im 6. und 7. Obergeschoss des Gebäudes sollen 10 Wohnungen werden. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sollen zu einer Praxis mit ca. 280 m² und einem Lager mit ca. 170 m² zusammengelegt werden.

Das Baugrundstück liegt im Gebiet des einfachen Bebauungsplans Nr. 114 „Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiete entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und Teilstück der Dietersheimer Straße“. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Planbereich. Die beabsichtigte Änderung der Nutzung von Spielothek in Praxis entspricht im besonderem Maße dem Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 114, welcher in den Erdgeschosszonen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z.B. Spielotheken und Wettbüros) für unzulässig erklärt. Nach Aufgabe der Nutzung als Spielothek erlischt der bisher noch bestehende Bestandsschutz.

Bei der Prüfung des Vorhabens standen zum einem die nachzuweisenden Stellplätze als auch die Freiflächengestaltung im Vordergrund. Die Stellplätze betreffend können für alle 25 Bestandswohnungen je ein Stellplatz, sowie für die 10 neuen Wohnungen 16 weitere Stellplätze (4 WHG < 50 m² und 6 WHG > bis 150 m²) entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für die geplante Praxis stehen 9 Stellplätze zur Verfügung.

Für die Vergrößerung der bestehenden Nebenanlage zur Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten im westlichen Grundstücksteil ist die Fällung eines Baumes erforderlich. Neben der lt. Baumschutzverordnung geforderten Ersatzpflanzung sieht der Freiflächenplan erfreulicherweise die Neupflanzung 5 weiterer Bäume vor.

Eine Übersicht der Freiflächen ist hier eingefügt:



Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung von Hotel in Wohnungen sowie Nutzungsänderung von Gastronomie und Spielothek in Praxis auf dem Grundstück Echinger Straße 23-25, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 1026/3 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan Fl.-Nr. N 1026/3