



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/074/2023

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 Baugenehmigung für den Abbruch eines wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn

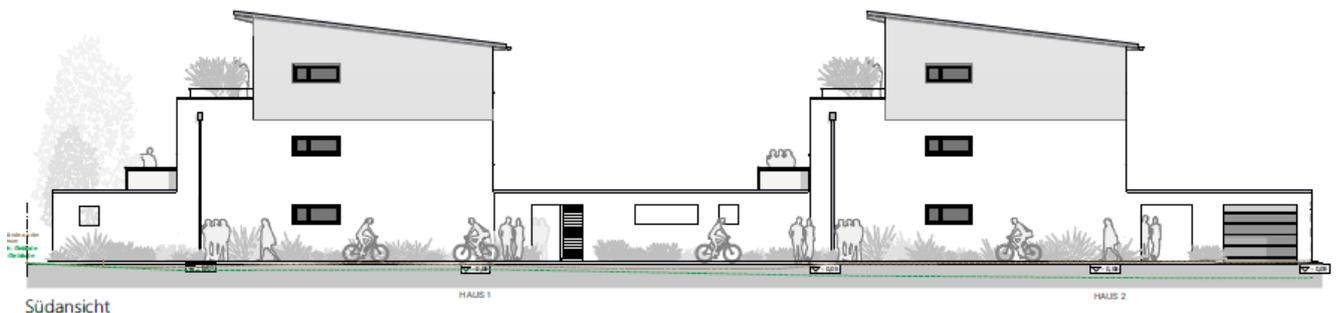
Sachverhalt:

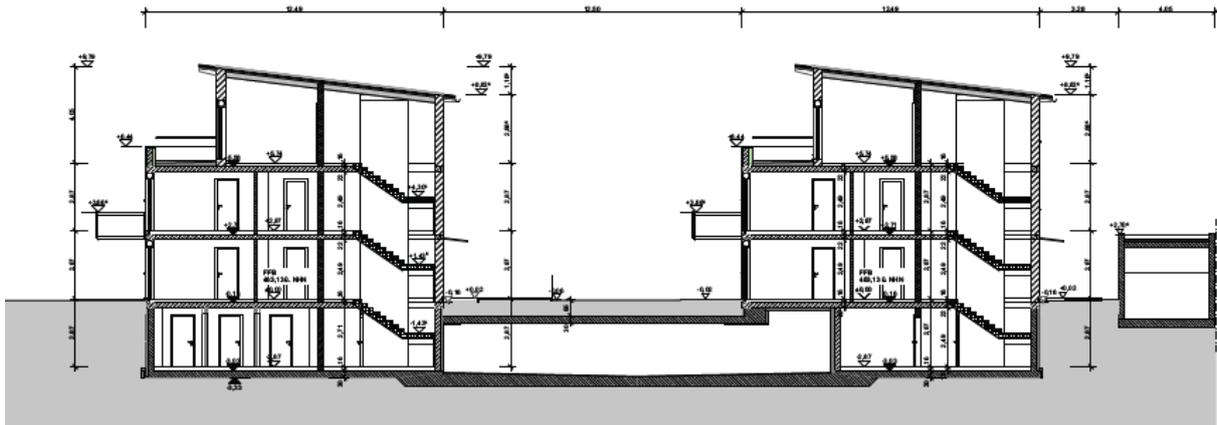
Das Bauvorhaben an der Grünecker Straße zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser war schon mehrmals Beratungsgegenstand des Ausschusses für Bau- Umwelt und Mobilität. Zuletzt in der Sitzung vom 20.03.23. Die Bauherrin hat nun einen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Erläuterung zum Antrag

Im Wesentlichen ist die Planung zu den bisherigen Vorlagen unverändert geblieben. Eine Änderung gab es aber z.B. im Bereich der südlichen Fassade. Die beiden Wohngebäude und auch die Tiefgarage sollen nun durch eine etwa 2,80 m hohe Wand miteinander verbunden werden. Ein Pflanzstreifen von ca. 0,50 m – 1,00 m (variiert aufgrund des Grundstücksgrenzverlaufs) ist vor den Gebäuden bzw. der Verbindungswand vorgesehen.

Hier eingefügt ist die Ansicht Süd sowie der Schnitt des Vorhabens:





Schnitt A - A

Für das Vorhaben wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Besucherstellplätze beantragt. Für die 16 geplanten Wohnungen werden insgesamt 22 Stellplätze benötigt. Entsprechend der Satzung wären 6 Stellplätze (25%) von den 22 Stellplätzen oberirdisch für Besucher vorzuhalten. Der Nachweis der Besucherstellplätze könnte zwar lt. Satzung auch in der Tiefgarage erfolgen, wofür z.B. die Anbringung einer Klingelanlage an der TG-Einfahrt oder zumindest in einem Teilbereich die dauerhafte Öffnung der Garage erforderlich wäre, die Antragstellerin bittet aber um eine vollständige Befreiung der Nachweispflicht. Der Antrag wird mit der von der Gemeinde gewünschten Grundstücksabtretung zur Neuaufteilung der Grünecker Straße begründet. In der ersten Planung waren die Besucherstellplätze wie üblicherweise in der Vorzone des Bauvorhabens angeordnet. Da die Gemeinde diese Flächen jedoch erwerben möchte fehlt in der Folge der Platz hierfür. In der Begründung wird des Weiteren auf den lt. Rahmenplanung vorgesehenen Parkstreifen entlang der Grünecker Straße hingewiesen, welcher ohne die Abtretung nicht realisiert werden kann.

Die Bauherrin hat eine Erläuterung der Planung verfasst, welche der Vorlage angefügt ist.

Beurteilung des Antrags

Bei der Beurteilung des Antrags geht es, wie in den vorangegangenen Beschlussvorlagen hinreichend erläutert, um die zentrale Frage, ob dem Vorhaben nach § 34 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich) zugestimmt wird oder ob mit Blick auf die Ziele der vom Gemeinderat verabschiedeten Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen verweigert wird.

Der Gemeinderat hat in seinem Bemühen, die Attraktivität des Orts Neufahrn zu fördern ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Die darin aufgezeigten Defizite haben dazu geführt, dass der Gemeinderat die Aufstellung eines Rahmenplans veranlasst hat, der laut Beschluss Grundlage der weiteren planerischen Überlegungen der Gemeinde sein soll. Der vorgelegte Bauantrag entspricht nur in einem Punkt (Vergrößerung des Straßenraums) dieser Rahmenplanung.

Mit einer Verweigerung des Einvernehmens wäre die Empfehlung an den Gemeinderat verbunden, zur Sicherung der Ziele aus der Rahmenplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens einzuleiten. Der Erlass einer Veränderungssperre wäre in der Folge ebenfalls zu prüfen.

Im Folgenden sind noch einmal die Ziele der Rahmenplanung zusammengefasst. Auf die ergänzenden Erläuterungen in den vorherigen Vorlagen sowie der Anlagen zum TOP wird hiermit verwiesen.

1. Neugestaltung des öffentlichen Raums
2. Vorgaben zur Baustruktur (Baukörperanordnung, Art der Nutzung)
3. Fußwegeverbindung zwischen Kammerer-Jungmann-Straße und Grünecker Straße

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung wird zugestimmt.

2.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Gemeinderat zur Sicherung der Ziele aus der Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn. Der Erlass einer Veränderungssperre ist zu prüfen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

- Auszug Rahmenplan Grünecker Straße Nord
- Lageplan Fl.-Nr. N 342
- Rahmenplan Nutzungen 1
- Schreiben Gemeinderat_Kummer_17-04-2023
- Stellungnahme zum Vorbescheid Nov 2022
- Visualisierung Kummer
- Vorlage BAU 142-2022 - BUMA 12.12.2022
- Vorlage bau 142-2022-1 - BUMA 20.03.2023.docx