



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/090/2023

| | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Prieller, Judith | Datum: 23.05.2023 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|---|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 12.06.2023 | | öffentlich |

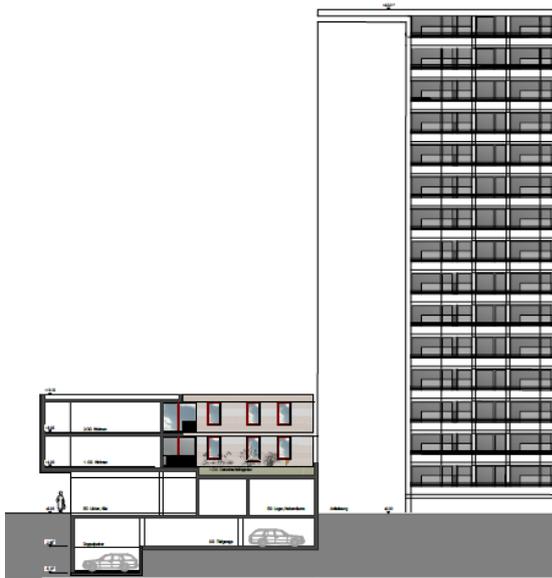
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Stadtteilversorgungszentrums und 20 Wohnungen auf dem Grundstück Jahnweg 20, 85375 Neufahrn FI-Nr. 748/114 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

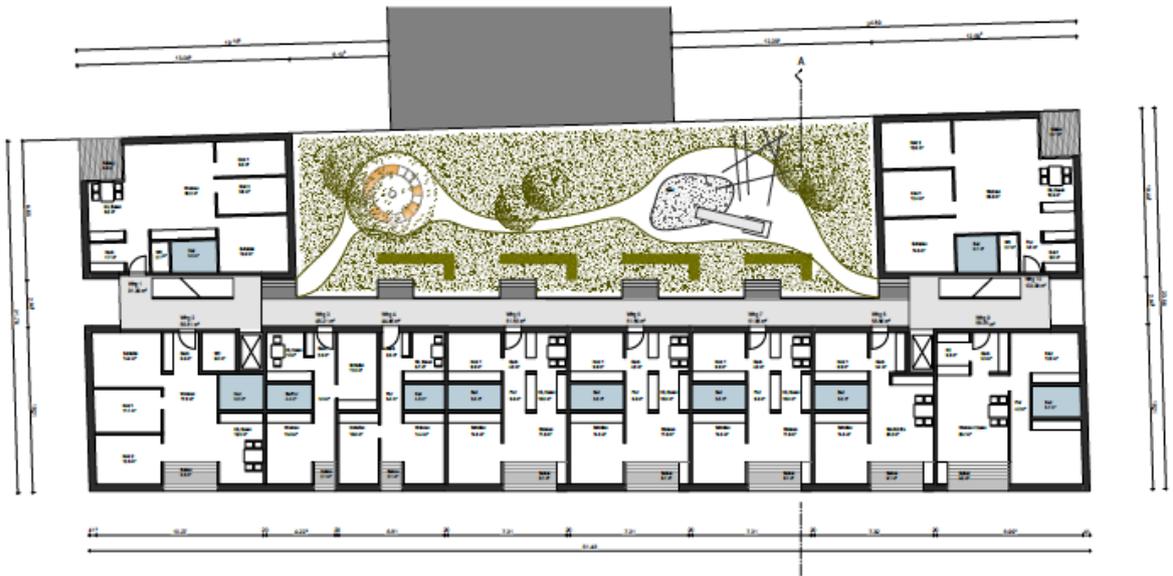
Mit dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid soll eine Neubebauung auf dem Grundstück Jahnweg 20 in Neufahrn abgeklärt werden. Der Eigentümer beabsichtigt nach Abriss des Bestandsgebäudes einen 3-geschossigen Neubau mit Tiefgarage.

In der Erdgeschosszone sollen, wie bisher auch, gewerbliche und kulturelle Nutzungen entstehen. Neben Läden wie z.B. einer Bäckerei, einem Friseur und einem kleinen Lebensmittelmarkt ist auch eine Gastronomie/Cafe in den Planungen vorgesehen. Räume für einen Kulturverein und ein eingruppiger Kindergarten sollen ebenfalls Platz finden. Im Gegensatz zur bisherigen eingeschossigen Bebauung sollen noch zwei weitere Etagen für 20 Wohnungen entstehen. Da im Norden unmittelbar an der auch bisher gemeinsamen Grundstücksgrenze ein 15-stöckiges Hochhaus besteht, zu welchen es Abstandsflächen einzuhalten gilt, entsteht im 1. OG ein Innenhof auf welchen Grünflächen und auch ein privater Kinderspielplatz untergebracht werden sollen.

Auszüge der Planung sind hier eingefügt, (weitere Darstellungen in der Anlage):



Schnitt AA



Grundriss 1. OG



Ansicht Nord

Städtebauliche Beurteilung:

Das bisher nur eingeschossig bebaute Grundstück stellt in dieser Hinsicht einen Ausreißer dar, da auf allen umliegenden Grundstücken zwei- bis viergeschossige Bebauungen bestehen. Auch in Bezug auf die Nutzung besteht aktuell ein Gegensatz zu der reinen Wohnnutzung der umliegenden Grundstücke. Städtebaulich folgte die ursprüngliche Bebauung des Quartiers dem Konzept des verkehrsfreien, durchgrünten und verdichteten Wohnquartiers mit fußläufig für die Wohnbevölkerung erreichbaren Versorgungszentren an den Rändern, die über die angrenzenden Straßen beliefert werden können. Durch eine Neuerrichtung sollen nun die Versorgungsflächen an dieser Stelle modernisiert werden und dadurch an Attraktivität gewinnen. Durch die Anordnung von Wohnungen in den beiden darüber liegenden Geschossen soll noch ein zusätzliches Nachfragepotential entstehen und das städtebauliche Konzept stärken. Die Anordnung der Wohnungen als vorkragende Geschosse gewährleistet, Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung zu vermeiden. Gleichzeitig entstehen Arkaden vor den Geschäften, die die Attraktivität der Ladenlokale erhöhen. Die bisher unklare räumliche Situation im Bereich der Einmündung des Jahnwegs in die Sepp-Herberger-Straße wird durch die Neubebauung deutlich verbessert. Der Jahnweg erhält an dieser Stelle eine klare Raumkante und das Quartier westlich des Jahnwegs verbindet sich organischer mit der Bebauung entlang des Jahnwegs. Für die Bewohner der südorientierten Wohnungen des nördlich angrenzenden Wohnhochhauses ergäbe die Umsetzung des Bauvorhabens eine deutliche Verbesserung der Aussicht, da sie anstelle der unattraktiven geschotterten Flachdachfläche nun einen begrünten, zweigeschossig umbauten Wohnhof als Gegenüber hätten. Auch nach Westen würde sich anstelle der bisherigen Parkplatzfläche eine Grünanlage als Wohnumfeld ergeben. Mit einer GFZ von 1,2 liegt das Vorhaben genau noch im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die Bebauung von Grundstücken in einem allgemeinen Wohngebiet.

Neben der Frage, ob sich die Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die umliegende Umgebung einfügt (§ 34 BauGB) sind noch Fragen zu Abstandsflächen, Baumfällungen und des Stellplatznachweises Teil der Fragestellungen zum Vorbescheid.

Abstandsflächen:

Für das Vorhaben müssen, wenn auch im geringerem Umfang als bestehend, auf dem nördlichen Nachbargrundstück Abstandsflächen nachgewiesen werden. Inwiefern hier eine Abweichung erteilt werden kann muss letztendlich das Landratsamt Freising entscheiden, jedoch liegen die Überschreitungen im 90 Grad Winkel zur Bestandsbebauung des Wohnhochhauses, was für die Erteilung einer Abweichung sprechen dürfte.

Stellplätze:

Die vorläufige Berechnung der Stellplätze wurde anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorgenommen. Hiernach sind für alle Nutzungen 67 Stellplätze nötig. Die Planung weist 39 Stellplätze davon (überwiegend als Duplexparker) in der Tiefgarage nach. Oberirdisch sollen 20 weitere Stellplätze hergestellt werden. Für 8 weitere Stellplätze wäre, so ist es der Begründung zum Antrag auf Abweichung zu entnehmen, im nordwestlichen Grundstück Platz, wo sich auch derzeit schon Stellplätze befinden. Der Bauherr schlägt für diesen Bereich jedoch eine Entsiegelung und Bepflanzung der Fläche vor, welche auch dem Kindergarten als Spielfläche dienen soll. Begründet wird der Entfall der Stellplätze mit der Funktion der gewerblichen Flächen als Quartiersversorgungszentrum. Es könne erwartet werden, dass ein relevanter Teil der Kundschaft zu Fuß aus dem verdichtet bebauten Quartier entlang der Sepp-Herberger-Straße zu den Geschäften käme. Ob sich des Weiteren wechselseitige Nutzungsmöglichkeiten der oberirdischen Stellplätze zwischen Ladennutzung und Gaststätte/Kulturverein ergeben könnten bleibt offen, da keine Betriebszeiten vorliegen. Grundsätzlich wird man aber schon davon ausgehen können, dass die Geschäfte und weiteren Nutzungen insbesondere vom Quartiersumfeld genutzt werden können, was eher nicht für eine Anfahrt mit dem Auto spricht.

Baumfällungen:

Der Bauherr beantragt, für den Neubau alle Bestandsbäume entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu entfernen. Durch den beabsichtigten Neubau mit Auskragung der beiden Obergeschosse sind die Bäume nicht zu erhalten. Auch durch den Bau der Tiefgarage ist eine Schädigung der Bäume nicht auszuschließen. Als Ersatz würden in gleicher Anzahl neue Bäume gepflanzt werden, die bessere Entwicklungsmöglichkeiten durch Herstellung eines Wurzelraums nach heutigen technischen Anforderungen hätten und zukünftig als Begrünung stärker in den Straßenraum hinein wirksam werden könnten. Mit Blick auf Größe und Alter der bestehenden Bäume sind die beantragten Fällungen auch kritisch zu sehen. Hier muss eine Abwägung hinsichtlich der städtebaulichen Aufwertung durch die Neubebauung und der Erhaltung der Bestandsbäume erfolgen. Für eine abschließende Beurteilung der Fällanträge fehlen aufgrund der Antragstellung als Vorbescheid noch detaillierte Angaben zur künftigen Freiflächenplanung und den Ersatzpflanzungen, sodass zum jetzigen Zeitpunkt allenfalls eine Zustimmung zur Fällung in Aussicht gestellt werden könnte.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Stadtteilversorgungszentrums und 20 Wohnungen auf dem Grundstück Jahnweg 20, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 748/114 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Der beantragten Abweichung von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

- Baumbestandsplan
- Fragen zum Vorbescheid
- Lageplan Fl.-Nr. N 748-114
- V-01 EG, Lageplan, Perspektiven_230510