



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/111/2023

Sachgebiet Bauamt / GL	Sachbearbeiter Schöfer, Michael / Meißner, Alexander	Datum: 05.07.2023
---------------------------	---	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	24.07.2023		öffentlich

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für das Baugebiet Neufahrn Nord-West

Sachverhalt:

Gliederung

1. Beschlusslage
2. Aktuelle Marktsituation
3. Zielsetzungen
4. Planungsanpassungen

1. Beschlusslage

Im Baugebiet Neufahrn Nord-West sollen soziale Einrichtungen entstehen und wohnungspolitische Ziele verwirklicht werden - unter der Maßgabe der **Gesamtrefinanzierung** des Baugebietes. Das heißt die Einnahmen decken mindestens die Ausgaben für Kaufpreise der Grundstücke, die Erschließung, die Planungen, Bau der Kindertagesstätte und ggf. kommunalen Wohnungsbau.

2. Aktuelle Marktsituation

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen sind nach Expertenmeinung derzeit im Baugebiet genossenschaftliche Wohnformen, Bauherrenmodelle, Einheimischen Modelle und Erbbaurecht - mit den Zielsetzungen der Gemeinde und den erhofften Wirkungen - aus wirtschaftlichen Gründen nicht bzw. schwer umsetzbar.

3. Zielsetzung

Diese Einschätzung wird mitgetragen. Die Verwirklichung dieser Ziele erscheint zu einem späteren Zeitpunkt und in weiteren Baugebieten (z.B. Neufahrn Ost) möglich. Die Genossenschaftlichen Wohnformen sollen bereits jetzt öffentlich beworben werden mit dem Hinweis, dass das Modell dann umgesetzt werden kann, wenn ein geeignetes Grundstück vorhanden ist und sich der Markt beruhigt bzw. nivelliert hat. Gegebenenfalls ist

es in der Zwischenzeit möglich eine in Neufahrn ansässige Wohnungsbaugenossenschaft (analog wie in Garching) zu gründen.

Nach einer ersten Meinungsbildung im Gemeinderat sind folgende Varianten durch die Verwaltung zu prüfen und folgende Ziele zu sichern:

- a.) Verkauf von drei Baufeldern an einen Bauträger mit folgenden Auflagen und Bedingungen über ein Vergabeverfahren:
 - a. Mindestens 30 % der Wohnbaufläche im Rahmen der einkommensorientierten Zusatzförderung (EOF) mit 25 Jahren Bindung
 - b. Barrierefreier Wohnungsbau gem. BayBO und rollstuhlgerecht
 - c. Familien- und Altersgerechte Wohneinheiten mit z.B. Sondernutzungsrechten sowie Gemeinschaftsflächen (z.B. Mietgärten, etc.)
 - d. Sicherung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde im Verkaufsfall

- b.) Verkauf von zwei Baufeldern an einen Bauträger und auf dem dritten Baufeld Errichtung von Wohneinheiten im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus

4. Planungsanpassungen Bauplanungsrechtliche Entscheidungsvorschläge

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen und zu sichern und die Varianten wirtschaftlich darstellen zu können, sind Planungsanpassungen bereits im Vorfeld erforderlich.

Anlass

Im Gesamtumgriff der städtebaulichen Rahmenplanung wurde eine Fläche für ein Wohnquartier, eine Fläche für die Gemeinbedarfseinrichtungen und ein Mischgebietsfläche vorgesehen.

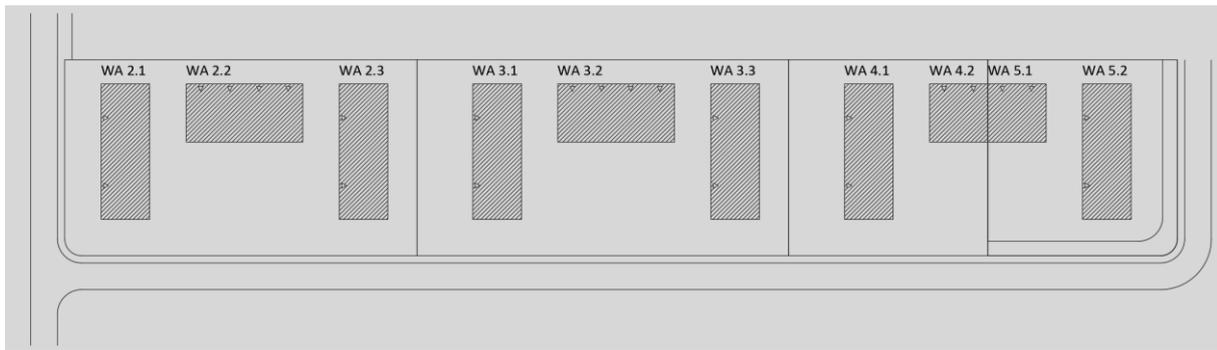
Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 133 „Neufahrn Nord-West“ soll das Baurecht für die Wohngebietsfläche und die Fläche der Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden. Auf der Wohnbaufläche entsteht, je nach Größe der Wohneinheiten, Baurecht für ca. 64 bis 128 Wohneinheiten, im Mittel also ca. 96 Wohneinheiten. Auf den gemeindlichen Flächenanteil entfallen dementsprechend 46 bis 92 Wohneinheiten, im Mittel also 69 Wohneinheiten. Die Umsetzung auf diesen Flächen soll unmittelbar anschließend an die Baurechtsschaffung erfolgen. Vorbereitende Arbeiten der Baugebietserschließung sind bereits im Gange. Die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist erfolgt, die eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat abgewogen.

Um die gemeindlichen Ziele zu erreichen, sind die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Entscheidungen durch den Gemeinderat zu treffen. Damit werden einige Weichen hinsichtlich der im Anschluss an die Baurechtsschaffung vorgesehenen Vermarktung der gemeindlichen Wohnbauflächen gestellt. Weitere Entscheidungen hierzu können noch notwendig werden und werden zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls dem Gemeinderat vorgelegt.

Entscheidung über grundlegende städtebauliche Ziele der Planung des Wohnquartiers

Im ersten Schritt der Umsetzung des Baugebiets Neufahrn Nord-West plant die Gemeinde die Vermarktung der Baufelder WA 2.1 bis WA 4.2. Die von der Struktur her dazugehörigen Baufelder WA 5.1 und WA 5.2 sind im Eigentum des ursprünglichen Grundbesitzers verblieben, ebenso die Baufelder WA 6.1 und WA 6.2 südlich der

Verlängerung des Ligusterwegs.



Baukörperanordnung

Das städtebauliche Konzept der als Grundlage des Bebauungsplans beschlossenen Rahmenplanung hat die Baufelder WA 2.1 bis WA 5.2 in drei gleiche Baukörpergruppen gegliedert, die jeweils um eine gemeinsame Hoffläche als sozialer Mittelpunkt angeordnet sind. Hintergrund dieses Konzepts war die vom Gemeinderat beabsichtigte Vergabe größerer Einheiten an Genossenschaften und Bauherrengemeinschaften.

Nachdem diese Zielgruppe für die Grundstücksvergabe nach vorliegenden Informationen aktuell aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf dem Grundstücksmarkt aktiv sein kann, wird dem Gemeinderat eine Vergabe auf dem freien Wohnungsmarkt angeraten. Einige der ursprünglich mit der Vergabe verbundenen Ziele lassen sich in gewissem Umfang als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichern. Es ist aber auch möglich, sie über die Vertragsbedingungen des Grundstückskaufvertrags mit Bauträgern verbindlich zu vereinbaren. Zu nennen wären:

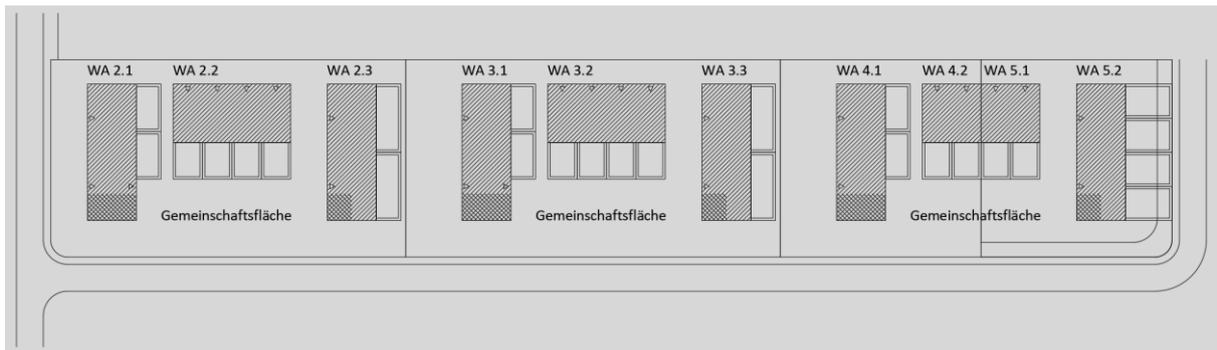
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen
- Familienorientiertes Wohnen
- Kostengünstiges Wohnen
- Barrierefreies/Behindertengerechtes Wohnen

Es besteht eine wechselseitige Beziehung zwischen den gewünschten Zielen der Wohngebietsentwicklung und der städtebaulichen Planung, die dafür die Grundlage schaffen muss.

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen, Beschlussvorschlag 1 und 2

Das städtebauliche Konzept beruht stark auf dem Aspekt der Gemeinschaftsförderung. Die Nachfrage nach gemeinschaftsorientierten Wohnformen speist sich aus zwei Motivationen, den wirtschaftlichen und sozialen Aspekten. Wirtschaftliche ist es, dass gewisse Anschaffungen gemeinsam vorgehalten und im Wohnumfeld genutzt werden sowie ausreichend vorhanden sind. Der soziale Aspekt ist erfüllt, wenn sich ein Gefühl von Sicherheit ergibt und wenn nachbarschaftliche Hilfestellungen leichter in Anspruch genommen werden können.

Aus diesem Grund sieht das Konzept des Baugebiets eine Anordnung der Baukörper in Gruppen vor, wobei jede Baukörpergruppe eine gemeinsam nutzbare Hoffläche von rund 300 Quadratmetern umstellt. Neben der schon bauordnungsrechtlich verpflichtend nachzuweisenden Kinderspielfläche könnte sie auch Flächen für gemeinschaftlichen Aufenthalt und Aktivitäten beinhalten.



Gemeinschaftsflächen im Freien und in den Baukörpern

Sie kann bis unmittelbar an zwei der drei Baukörper heranreichen, sodass es auch möglich ist, gemeinschaftlich genutzte Räume im Gebäude mit einem Bezug zur Gemeinschaftsfläche im Freien entstehen zu lassen. Einem Planungskonzept der Gebäude, das gemeinschaftlich zu nutzende Räume beinhaltet (z.B. Homeoffice-Raum, Gästeappartement, Raum für größere Feiern, Werkstatt, Mobilitätsstation, Kinderspielzimmer etc.), könnten in gewissem Umfang Bonusgeschossflächen ermöglicht werden, die als zurückversetztes Attikageschoss zusätzlich realisiert werden, um den „Verlust“ verkaufbarer Geschossflächen auszugleichen. Die Umsetzung könnte aber dem Investor freigestellt bleiben.

Beschlussvorschlag 1: Freiflächen sind als Gemeinschaftsflächen im B-Plan festzusetzen

Beschlussvorschlag 2: Gemeinschaftsflächen im Gebäude sind gewünscht und werden durch Bonusgeschossflächen ausgeglichen

Weitere, in der Regel gemeinschaftlich zu betreibende Einrichtungen des Wohngebiets sind die Unterbringung der Abstellplätze für Fahrräder und Pkw. Während die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze von der Wohnfläche abhängt (ca. 160 Stück auf dem gemeindlichen Grundstücksteil), und damit unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten ist, steigt die Anzahl der Pkw-Stellplätze mit der Anzahl der Wohneinheiten. Werden z.B. ausschließlich Single- bzw. Paarwohnungen mit ca. 55 Quadratmeter errichtet (4 Wohneinheiten pro Geschoss), so ergibt sich nach der gemeindlichen Satzung ein Stellplatzbedarf von ca. 185 Stellplätzen, davon 46 als Besucherparkplätze oberirdisch. Bei einer rein familienorientierten Planung mit zwei großen Wohneinheiten pro Geschoss würde sich dieser Stellplatzbedarf halbieren.

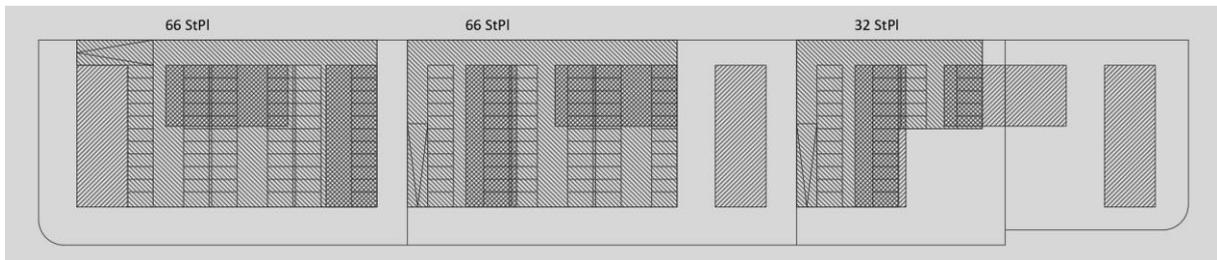
Familienorientiertes Wohnen, Beschlussvorschlag 3

Angesichts der Tatsache, dass in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kinderkrippe und ein Kindergarten entstehen sollen, erscheint eine Vorgabe zum Wohnungsmix mit Schwerpunkt auf familieneignete Wohnungsgrößen durchaus sinnvoll. Dieser könnte nach der Anzahl gerechnet z.B. 25% Wohnungen bis 70 qm Wohnfläche, 50% Wohnungen mit 70-90 qm Wohnfläche und 25% Wohnungen mit über 90 qm Wohnfläche lauten. Ein gewollter Wohnungsmix im Gegensatz zu einer ebenso möglichen Einheitsgröße der Wohnungen würde zu einer gewissen sozialen Mischung in Bezug auf die Lebensphase der Bewohner führen und zu einer lebendigen Atmosphäre im Quartier beitragen. Planungsrechtliches Instrument hierfür wäre, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Genauere Vorgaben zum Wohnungsmix müssten ggf. im Kaufvertrag geregelt werden.

Beschlussvorschlag 3: Zur Unterstützung eines familienorientierten Wohnungsmix soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden festgesetzt werden.

Kostengünstiges Wohnen, Beschlussvorschlag 4 und 5

Je größer die Anzahl der Wohneinheiten wird, umso mehr Stellplätze sind herzustellen. Da die Möglichkeit zur Herstellung oberirdischer Stellplätze durch den Bebauungsplan anzahlmäßig begrenzt wird bedeutet dies automatisch, diese in Tiefgaragen unterzubringen, was zahlenmäßig grundsätzlich möglich ist.



Mögliche Anordnung der Tiefgaragen

Für die Herstellung eines Tiefgaragenstellplatzes müssen aktuell ungefähr 40.000 € gerechnet werden. Durch die vermehrte Herstellung größerer Wohneinheiten würde sich mit der Anzahl der Stellplätze (in der Tiefgarage) die Höhe der Gesamtbaukosten reduzieren lassen, was den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für die Wohnungen entlastet. Eine weitere Möglichkeit, die Wohnraumpreise von Herstellungskosten für Tiefgaragenstellplätze und gleichzeitig die Haushalte von Mobilitätskosten zu entlasten wäre die Möglichkeit zu eröffnen, einen Teil des Stellplatzbedarfs durch ein Mobilitätskonzept zu erfüllen. Zu denken wäre hier vor allem an Carsharing-Fahrzeuge und Bikesharing-Lastenräder. Gerade die Familienphase, in der ggf. ein Elternteil mit der Erwerbstätigkeit aussetzt, eröffnet Möglichkeiten, dass ein individuell genutztes Zweit-Pkw nicht benötigt wird, erst recht, wenn sich die Kinderkrippe bzw. der Kindergarten gleich auf der anderen Straßenseite befindet. Aber auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind sowohl am Kurt-Kittel-Ring (<1,5 km) als auch in der Ludwig-Erhard-Straße (<2,0 km) mit dem Lastenrad gut erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur S-Bahn Haltestelle ist gegeben.

Beschlussvorschlag 4: In den Festsetzungen soll die Möglichkeit für den Nachweis eines Teils der erforderlichen Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept eröffnet werden.

Ein starkes Instrument der Gemeinde zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum ist die Vorgabe einer Quote von Wohneinheiten, die als EOF-geförderter Wohnraum entstehen müssen. Dieses Fördermodell beinhaltet einen allgemeinen Baukostenzuschuss von 600 €/qm Wohnfläche sowie zinsgünstige Darlehen für den Bauherrn. Für besonders nachhaltige Gebäudekonzepte gibt es einen weiteren Zuschuss von 200€/qm Wohnfläche. Die Mieter erhalten ebenfalls einen Zuschuss zu der dann auskömmlich kalkulierten Miete, der die Miethöhe auf ein für die Einkommenshöhe des Haushalts angemessene Miete senkt. Die Gemeinde Neufahrn hat eine Quote von 30% bereits erfolgreich bei der Ausschreibung ihres Grundstücks im Baugebiet Neufahrn Süd angewendet. Eine zusätzliche Entlastung der Baukosten von geförderten Wohngebäuden ergibt sich aus den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung, wonach nur 1 Stellplatz je Wohneinheit für geförderten Wohnungsbau nachzuweisen ist. Im Bebauungsplan können Flächen, auf denen ganz oder teilweise Gebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, bestimmt werden. Es ist aber auch möglich, dies in den Kaufverträgen verbindlich zu regeln.

Beschlussvorschlag 5: Ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnbaufläche soll als Fläche für geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden.

Barrierefreies/Behindertengerechtes Wohnen, Beschlussvorschlag 6

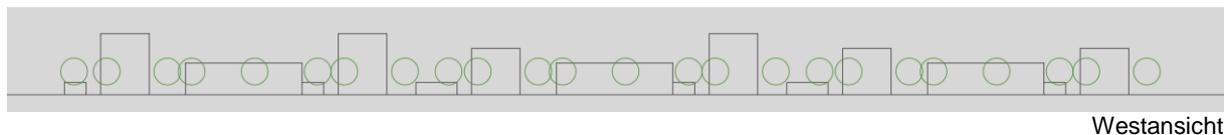
Die Forderung nach barrierefreien Wohnungen erfüllt sich von alleine durch Einhaltung von Art. 48 Bayerische Bauordnung, wonach in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Dies wird regelmäßig ohne großen Aufwand im Erdgeschoss erreicht. Für altengerechte Wohnungen wäre ein behindertengerechter Standard wünschenswert, um ein Verbleiben in der eigenen Geschosswohnung im Alter zu ermöglichen, selbst wenn die Bewohner auf Mobilitätshilfen angewiesen sind. Erstrebenswert könnte es also sein, als Gemeinde dafür Sorge zu tragen, dass die Eigentümer der Wohnung nicht gezwungen werden, im Alter noch einmal ihren Wohnsitz zu wechseln, sondern in ihren eigenen vier Wänden verbleiben zu können. Dazu würde gehören, dass alle Wohneinheiten barrierefrei über einen Aufzug erreichbar sind, ebenso die Tiefgarage.

Beschlussvorschlag 6: Im Bebauungsplan soll festgelegt werden, dass mindestens 80 % aller Wohnungen rollstuhlgerecht geplant und barrierefrei erreichbar sind.

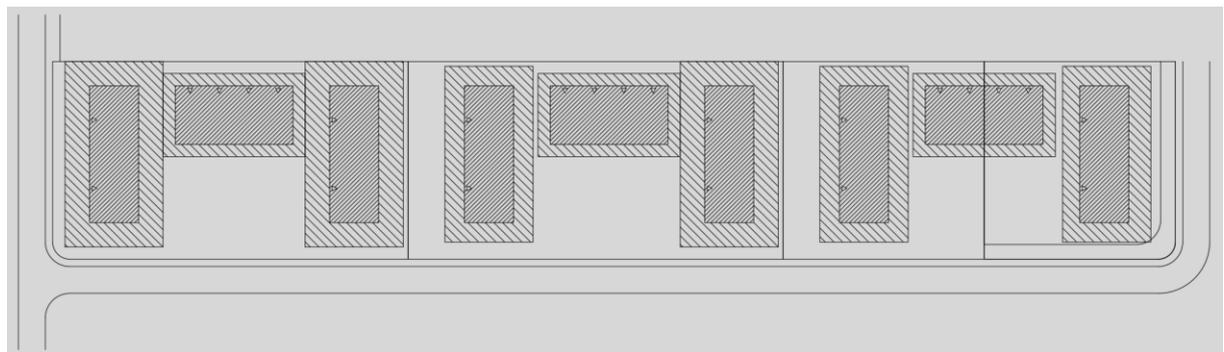
Weitere städtebauliche Festlegungen

Abstandsflächen, Beschlussvorschlag 7

Die insgesamt 9 Baukörper des Baufeldes WA 2.1 – WA 5.2 sind höhenmäßig gestaffelt geplant mit entweder vier, drei oder zwei Geschossen, ungleichmäßig auf drei Baukörpergruppen aufgeteilt.



Die Abstände der Baukörper zueinander sind so geplant, dass die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung eingehalten sind. Nicht eingehalten ist die Vorgabe aus der Neufahrner Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen. Dies betrifft jedoch nur die Abstandsflächen der Baukörper zueinander, nicht die Abstände zu den benachbarten Grundstücken des bestehenden Wohngebiets, da dort das Schmalseitenprivileg zur Halbierung der Abstandsfläche in Anspruch genommen werden könnte. Begründet wurden diese Baukörperabstände zueinander mit dem ursprünglichen, gemeinschaftsorientierten städtebaulichen Ansatz, bei dem einerseits kompakte, wirtschaftliche Baukörpergruppen mit einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten gewollt waren, andererseits dafür großzügige Freiflächen zur gemeinsamen Nutzung freigehalten werden konnten. Insgesamt bewegt sich damit die städtebauliche Dichte in einem noch moderaten Bereich, je nach Höhe der Gebäude in den drei Gebäudegruppen, von einer GFZ von 0,68 bis zu einer GFZ von 0,96.

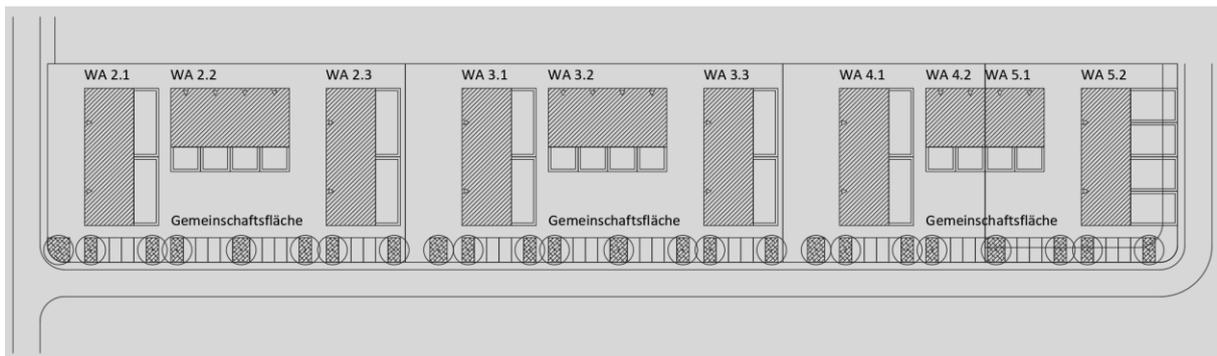


Beschlussvorschlag 7: Die Festsetzung der Bauräume erfolgt entsprechend der

Abstandsflächenvorschrift nach Bayerischer Bauordnung.

Fußgängerverbindung, Beschlussvorschlag 8

Im ursprünglichen Konzept der städtebaulichen Rahmenplanung betrug der Abstand zwischen den Bauräumen und der Erschließungsstraße 8 Meter. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zur Vergrößerung der Bauräume der Abstand auf 5 Meter reduziert. Dies erlaubt gerade so die Anordnung der notwendigen oberirdischen Stellplätze als Senkrechtparkplätze. Eine verkehrsfreie Fußgängerverbindung von einem Wohnhof zum nächsten ist dann nicht mehr darstellbar. Fußgänger und Radfahrer wären immer gezwungen, die Fahrbahn zu benutzen, die mit 5,50 m plus einem 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen relativ schmal ist und aufgrund ihrer geradlinigen Führung auch nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden kann. Zusätzlich ist zu erwarten, dass aus der Mischgebietsnutzung auf der gegenüberliegenden Seite mit einem gewissen Anteil gewerblichen Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Vorgeschlagen wird nun, den ursprünglich in der Rahmenplanung vorgesehenen Abstand der Gebäude zur Straßenkante wieder einzuhalten. Dies würde es ermöglichen, den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr im Bereich der Erschließungsstraße zu konzentrieren, und eine wohngebietsinterne Verbindungsachse parallel zur Erschließungsstraße entstehen zu lassen, auf der Kinder und Erwachsene gefahrlos im Wohngebiet unterwegs sein können um z.B. von einer Kinderspielfläche (Gemeinschaftsfläche) zur nächsten zu wechseln.



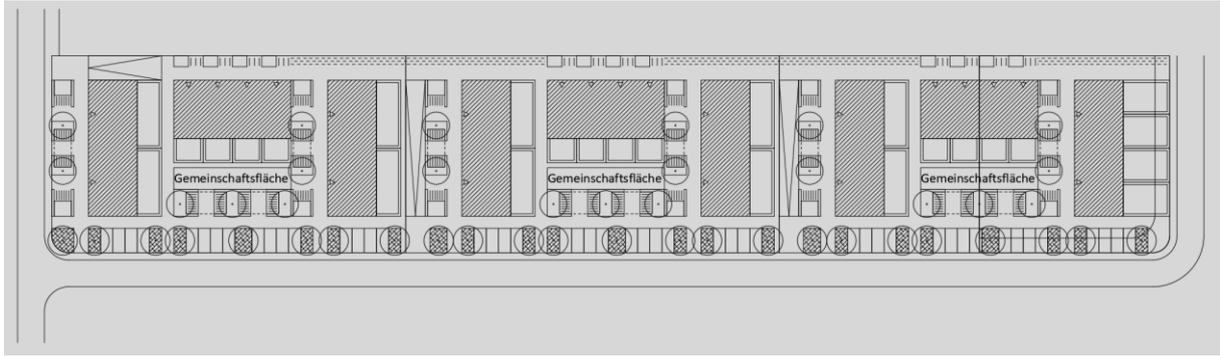
Baukörperabstand in Bezug auf den Straßenraum

Beschlussvorschlag 8: Die Festsetzung der Bauräume erfolgt diesbezüglich entsprechend des Konzepts der städtebaulichen Rahmenplanung.

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen, Beschlussvorschlag 9

Wie oben dargestellt lassen sich, mit einer Eingrünung nach jedem vierten Stellplatz, was sich ganz natürlich aus der Struktur der Baukörperanordnung des Baugebiets ergibt, insgesamt 48 Senkrechtparkplätze entlang der Erschließungsstraße anordnen, davon 40 auf dem gemeindeeigenen Flächenanteil. Bei im Extremfall 128 entstehenden Wohneinheiten würden diese 48 oberirdischen Stellplätze nicht für die von der Stellplatzsatzung geforderten 64 oberirdischen Besucherstellplätze, die dann nicht von den Bewohnern des Wohngebiets selbst genutzt werden dürften, ausreichen. Es stellt sich allerdings die Frage, ob tatsächlich mit dem gleichzeitigen Aufkommen von Besucherfahrzeugen in diesem Umfang gerechnet werden muss.

Ein weiterer oberirdischer Flächenbedarf ergibt sich aus der Unterbringung von Einstellmöglichkeiten für Fahrräder. Im gesamten Bereich WA 2.1 bis WA 5.2 handelt es sich nach gemeindlicher Fahrradabstellsatzung um 170 Stück. Um die Akzeptanz des Fahrrads als Mittel der Alltagsmobilität zu fördern sollten diese oberirdisch angeordnet, auf kurzem Weg erreichbar und eingehaust untergebracht sein.



Flächenbedarf aller Nebenanlagen

Damit nicht sämtliche Freiräume zwischen den Baukörpern und ein Teil der Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen dieser Art in Anspruch genommen werden muss wäre es zu überlegen, ob nicht die Zone entlang der Erschließungsstraße als multifunktionale Fläche für mobilitätsbezogene Nebenanlagen festgesetzt werden sollte. Diese könnte dann, je nach Konzept der einzelnen Wohngebäudegruppen, flexibel beplant werden für das Unterbringen von Carsharing-Fahrzeugen mit E-Ladestation, Bikesharing-Lastenfahrräder, Fahrradabstellanlagen und auch für eine gewisse Anzahl von Besucherstellplätzen, die gleichzeitig zum Kurzzeitparken von Fahrzeugen der verschiedenen Lieferdienste genutzt werden.

Beschlussvorschlag 9: Festsetzung von einer Parktasche mit 4 Senkrechtparkplätzen pro Gebäudegruppe als Besucherstellplätze bzw. Haltezone für Lieferdienste

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Gebäudegruppen WA 2.1 bis WA 2.3, WA 3.1 bis WA 3.3 sowie WA 4.1 bis WA 4.2 jeweils Gemeinschaftsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 festzusetzen.

Beschlussvorschlag 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im gleichen Umfang wie die geschaffenen Gemeinschaftsräume als zusätzliches Attikageschoss bei den Gebäuden WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3 sowie WA 4.1 zuzulassen

Beschlussvorschlag 3

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Teilfläche WA 2.1 bis WA 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr.6 die Höchstanzahl der Wohneinheiten in Gebäuden aus städtebaulichen Gründen festzusetzen, und zwar für die Gebäude WA 2.1, WA 2.3 und WA 3.3 jeweils 12 Wohneinheiten, für die Gebäude WA 3.1 und WA 4.1 jeweils 9 Wohneinheiten, für die Gebäude WA 2.2 und WA 3.2 jeweils 4 Wohneinheiten und für das Gebäude WA 4.2 2 Wohneinheiten.

Beschlussvorschlag 4

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ eine Regelung zum Mobilitätskonzept aufzunehmen. Dadurch ist Ausgleich durch einen Nachweis eines Teils der lt. Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze möglich.

Beschlussvorschlag 5

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Teilfläche WA 2.1 bis WA 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr.7 festzusetzen, dass auf dieser Fläche ein Anteil von Gebäuden zu errichten ist, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, und der mindestens 30 Prozent der Gesamtanzahl der Wohneinheiten auf dieser Fläche beinhaltet.

Beschlussvorschlag 6

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 "Baugebiet Neufahrn Nord-West" für die Gebäude der Teilfläche WA 2.1 bis WA 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr.6 nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 festzusetzen, dass mindestens 80 % aller Wohnungen rollstuhlgerecht geplant und barrierefrei erreichbar sein müssen, damit sie für die Nutzung durch die Personengruppe der mobilitätseingeschränkten Menschen geeignet sind.

Beschlussvorschlag 7

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ die Bauräume so anzuordnen, dass die Einhaltung der Abstandsflächen nach den Vorschriften des Art. 6 Bayerischer Bauordnung gewährleistet ist.

Beschlussvorschlag 8

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ die Bauräume so anzuordnen, dass sie wie in der zugrunde gelegten Rahmenplanung einen Abstand von mindestens 8 Metern von der Kante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Beschlussvorschlag 9

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ pro Baukörpergruppe eine oberirdische Fläche für 4 Kfz-Stellplätze als Nebenanlage Besucherstellplätze festzusetzen, der übrige Bereich der Zone von 5 Metern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Aufnahme von Anlagen für sonstige Mobilitätsmittel wie Carsharing-Fahrzeuge, Bikesharing-Lastenräder und Fahrräder vorzusehen.

Beschlussvorschlag 10

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, auf der Grundlage der zuvor gefassten Beschlüsse den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ überarbeiten zu lassen und beauftragt die Verwaltung, diesen anschließend öffentlich auszulegen.

Beratungsergebnis:

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