

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 31.07.2023

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 31.07.2023.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

Sitzungsort:

am:

Montag, den 31.07.2023

Beginn:

18:00 Uhr

Ende:

19:18 Uhr

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Franz Heilmeier

Schriftführerin:

Anja Sawall

Anwesend:

Heilmeier, Franz

Aichinger, Christopher, Dr.

anwesend ab 18:05

Bandle, Frank

Buschendorf, Christian

Eschlwech, Josef

Heumann, Maximilian

Iyibas, Ozan

Pflügler, Florian

Rübenthal, Burghard

Steinberger, Johannes

Meßner, Alexander

Schöfer, Michael

Abwesend:

Meidinger, Christian

entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Kleintierhauses mit Pflegerwohnung auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1354/11 Gem. Neufahrn. Bau/116/2023

- | | | |
|------|---|--------------|
| 2) | Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung und Sanierung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Lohweg 27, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/74 Gem. Neufahrn | Bau/117/2023 |
| 3) | Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg 12, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2660/3 Gem. Neufahrn | Bau/119/2023 |
| 4) | Vorentwurf Straßenplanung zur Neugestaltung der Grünecker Straße | Bau/118/2023 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 6) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 6.1) | Baustelle Apothekenweg | |
| 6.2) | Überschwemmung in Massenhausen | |

1. Bürgermeister Heilmeyer eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

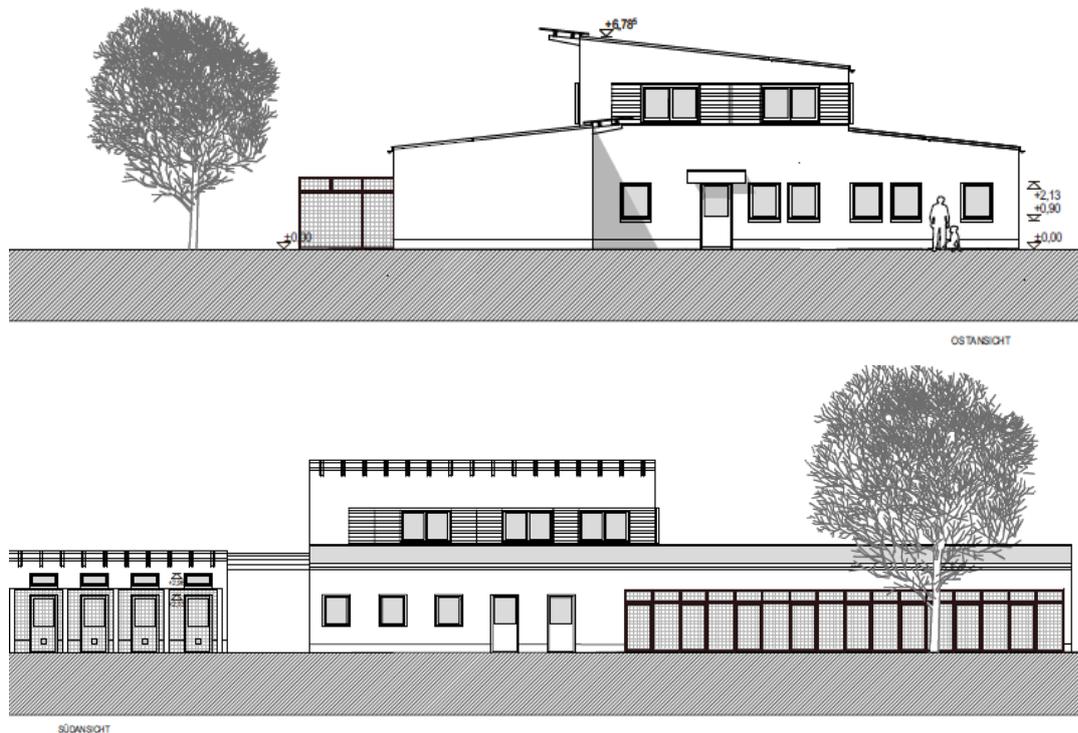
TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Kleintierhauses mit Pflegerwohnung auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1354/11 Gem. Neufahrn.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1354/11 Gem. Neufahrn(Tierheim) wird eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Kleintierhauses und einer Desinfektionsstation beantragt. Genauere Erläuterungen hierzu ergeben aus dem Begleitschreiben des Tierschutzvereins welches der Vorlage angefügt ist.

Durch die Verlegung der Desinfektionsstation an die bisher für die Tierpflegerwohnung geplante Stelle wird das Bauvorhaben in diesem Bereich 2-geschossig, sodass die Wohnung im 1. Stock untergebracht werden kann.

Der Schnitt und die Ansichten Ost und Süd sind hier eingefügt:



Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Freiflächengestaltungsplan sowie eine Gegenüberstellung des Eingriffs und der Kompensation hierfür wurden erstellt und sind lt. Antragsteller bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising abgestimmt. Bedenken gegen das Vorhaben bestehen nicht. In der ursprünglichen Planung war das Tierheim bereits in einzelnen Bereichen zweigeschossig geplant und für genehmigungsfähig befunden worden. Der Tierschutzverein hatte aber aus

Gründen des verfügbaren Baubudgets zunächst die Realisierung des zweigeschossigen Bauteils zurückgestellt.

Für den Neubau werden sechs zusätzliche Stellplätze vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Eschlwech:

- sind damit die Maßnahmen an dieser Station abgeschlossen?

BAL Schöfer:

- sollte weitestgehend abgeschlossen sein, aber z.B. Polizeiquarantäne ist noch provisorisch; war ursprünglich nicht enthalten
- wenn Reptilienstation errichtet wird, werden weitere Anpassung erforderlich, da Zufahrt dann über das Grundstück des Tierheims

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Kleintierhauses mit Pflegerwohnung auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1354/11 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

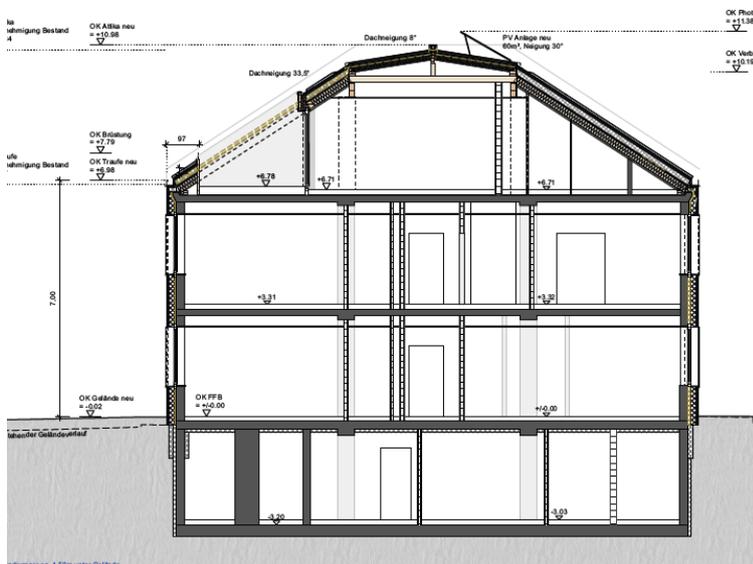
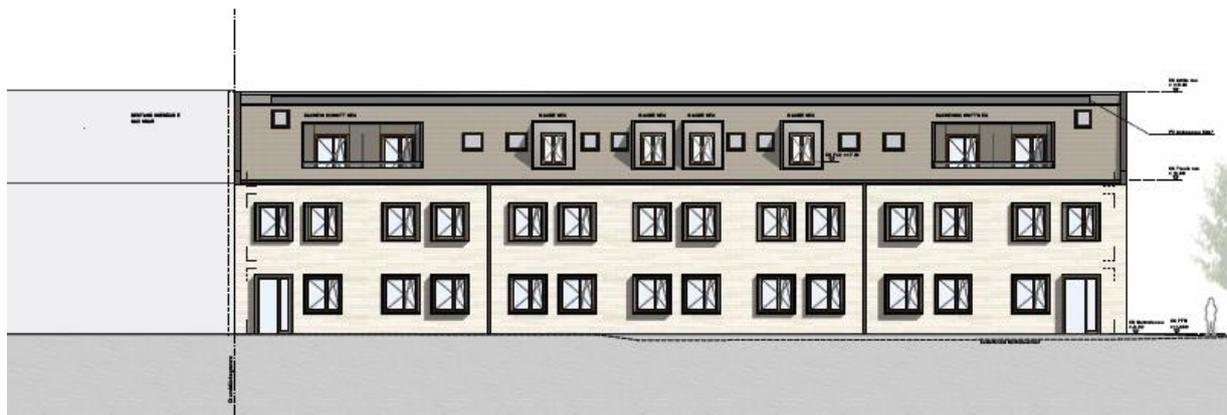
TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung und Sanierung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Lohweg 27, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/74 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt das Gebäude auf dem Grundstück Lohweg 27, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/74 Gmkg. Neufahrn b. Freising zu sanieren. Aus den derzeit im 1. und 2. OG vorhandenen Büroräumen sollen 15 Wohnungen mit je ca. 50 m² entstehen. Für das Erdgeschoss sind weiterhin gewerbliche Räume in Form von Büros geplant.

Für das Vorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen gestellt. Dieser Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau- Umwelt und Mobilität vom 26.07.2021 behandelt (Bau/070/2021). Der Ausschuss hatte der Nutzungsänderung im 1. und 2. OG sein Einvernehmen erteilt. Das LRA folgte dieser Entscheidung.

Die Ansichten Nord und Süd sowie der Schnitt sind hier dargestellt:



Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohfeld“, welcher seit 10.09.1992 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan gliedert den Geltungsbereich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet im nördlichen Bereich, zum heutigen NOVA Gelände hin orientiert, und in ein allgemeines Wohngebiet im Süden. Das Grundstück der Antragstellerin liegt in dem Bereich, für den der Bebauungsplan ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Emissionen reduziert, um der angrenzenden

Wohnbebauung gerecht zu werden. Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollten entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sein.

Das Planungskonzept sah zum Zeitpunkt der Aufstellung vor, dass die Zone mit der Gebietsfestsetzung Gewerbe eine Pufferfunktion erfüllt, zwischen der damaligen Industriegebietsnutzung des heutigen NOVA-Areals und dem neu ausgewiesenen Wohngebiet.

Faktisch ist im Bereich des Gewerbegebietes wohl mittlerweile, aufgrund genehmigter, aber vermutlich auch ungenehmigt entstandener, Wohnnutzung ein Mischgebiet entstanden, in dem sowohl Wohnen als auch emissionsärmere gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der Nutzung nicht mehr rechtswirksam ist. Für die Art der Nutzung gilt somit die umliegende Bebauung gemäß dem Maßstab des § 34 BauGB als maßgeblich. Nach §34(2) BauGB wäre in diesem Fall die Gebietsart eines Mischgebiets zugrunde zu legen. Das Bauvorhaben selbst erfüllt die Anforderungen an ein Mischgebiet durch die Mischung von Gewerbe und Wohnen. Wie eingangs erläutert besteht bereits Baurecht durch den Vorbescheid.

Zur Erfüllung des Stellplatznachweises können in ausreichender Anzahl Stellflächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Zum Zeitpunkt der Ladungserstellung war eine Optimierung der Anordnung dieser Stellplätze noch in Abstimmung mit dem Planungsbüro, um nach Möglichkeit die Fällung eines gesunden und durch die Baumschutzverordnung geschützten Baumes abzuwenden. Ebenso bestand zum Zeitpunkt der Ladung noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Anordnung der Kinderspielplatzfläche. Im vorliegenden Eingabeplan soll der Spielplatz im Bereich der Bestandsbegründung auf der Südseite des Baugrundstücks nachgewiesen werden. Lt. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Lohfeld“ handelt es sich hierbei aber um eine 8 m breite Schutzpflanzung, welche auch bereits entwickelt ist. Eine neue Lage muss noch gefunden bzw. seitens der Planer nachgewiesen werden. Dies scheint aber grundsätzlich möglich. Sollte bis zur Sitzung keine Alternative gefunden werden, sollte das Einvernehmen zum Schutz der bestehenden Hecke und mit Blick auf den Bebauungsplan nicht erteilt werden.

Das Bauvorhaben benötigt zur Umsetzung weitere Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 48. Folgende Anträge wurden gestellt:

1. Dachgauben

Festsetzung Nr. B-3. Dächer: Dachgauben sind nur als stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,50m zulässig.'

Die geplanten Gauben haben eine Breite von 1,90m

Begründung:

Die lichten Breiten der Fensteröffnungen bleiben wie im Bestand erhalten. Die Gaubenzwände werden im Zuge der energetischen Sanierungsmaßnahmen, analog zum Dach, außenseitig gedämmt. Die Dämmung ist für die energetische Sanierung zwingend erforderlich. Aufgrund dieser neu aufgetragenen Dämmung erhöht sich die Breite der Gauben auf 1,90m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung ist nachvollziehbar. Städtebauliche Bedenken bestehen nicht. Die Befreiung kann erteilt werden.

2. Dacheinschnitte

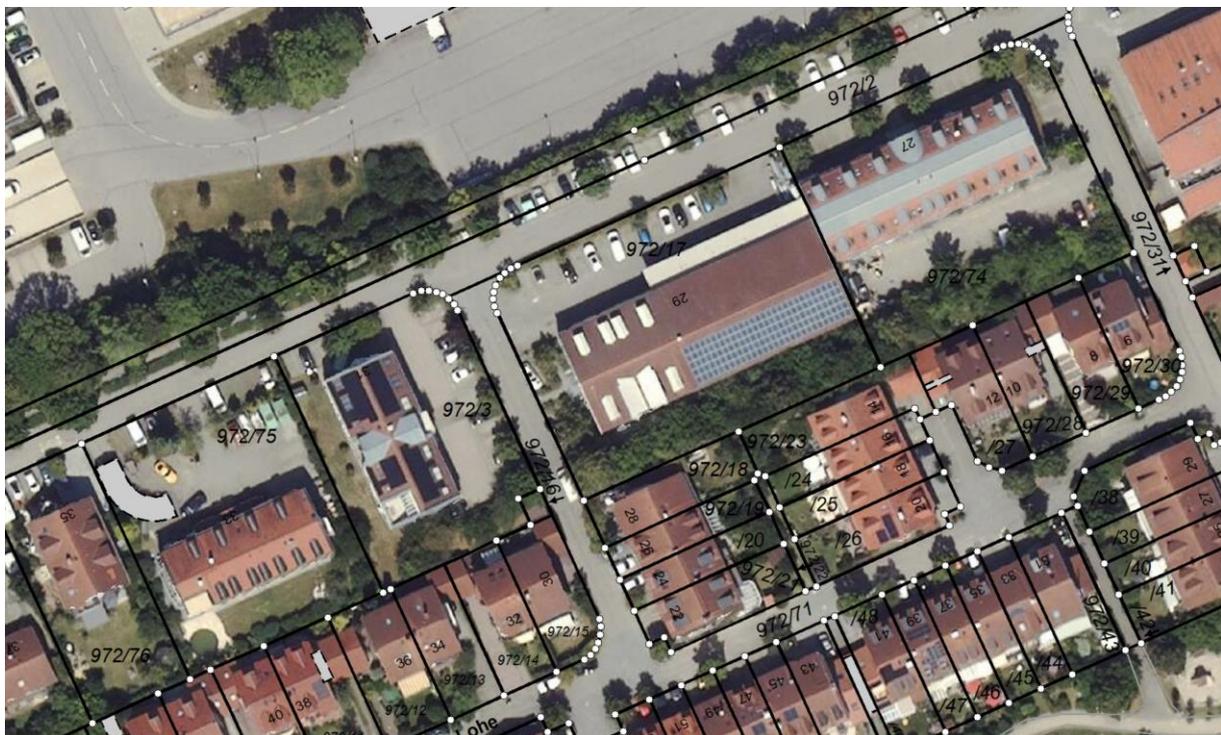
Festsetzung Nr. B-3. Dächer: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Dachgeschoss werden zwei Dacheinschnitte auf der straßenabgewandten Seite geplant.

Begründung:

In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es bereits mehrere Gebäude im Gewerbegebiet, die einen Dacheinschnitt aufweisen. Die o.g. Befreiung wurde somit bereits für andere Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft erteilt.

Darunter sind die Häuser im Lohweg 31 und 33 (siehe untenstehendes Luftbild). Die Dacheinschnitte sind auf der straßenabgewandten Seite zum angrenzenden Wohngebiet angeordnet. In der vorliegenden Planung für den Lohweg 27 sind die Dacheinschnitte, wie bei den oben genannten Nachbarn, südseitig zum Wohngebiet orientiert. Im Wohngebiet können laut B-Plan Ausnahmen für Dacheinschnitte gewährt werden. Eine Wohnnutzung für das Obergeschoss und das Dachgeschoss ist laut Vorbescheid 00927-21 zulässig. Die Dacheinschnitte ermöglichen vier der sechs Wohnungen einen Austritt ins Freie und schaffen einen großen Mehrwert in der Wohnqualität für die Belichtung und Belüftung der kleinen Apartments.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung ist nachvollziehbar. Dacheinschnitte sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die Befreiung kann erteilt werden.

3. Vertikale Gliederung der Fassade

Festsetzung Nr. B-6. Äußere Gestaltung der Gebäude im Gewerbegebiet / 6.2: , Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze gegliedert werden.

Die straßenabgewandte Fassade wird nicht zusätzlich vertikal untergliedert.

Begründung:

Im Zuge der Umnutzung und Sanierung erhält das Gebäude eine neue Fassade, die in sich durch die Fugenteilung der vorgehängten Fassadentafeln gegliedert ist. Eine zusätzliche Gliederung ergibt sich durch die vor der Fassade laufenden Regenfallrohre.

Auf eine weitere vertikale Gliederung soll zugunsten einer stimmigen Gesamtgestaltung der neuen Fassade verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung ist nachvollziehbar. Städtebauliche Bedenken bestehen nicht.
Die Befreiung kann erteilt werden.

4. Baugrenze

Festsetzung: Baugrenze wie im Plan eingezeichnet

Die folgenden Bauteile überschreiten die Baugrenze: straßenseitige Lichtschächte, Vordach Haupteingang, Müllhaus

Begründung:

Die Lichtschächte zur Straßenseite sind im Bestand vorhanden und werden im Zuge der Sanierung erneuert. Durch die zusätzlich aufgebrachte Fassadendämmung rücken die Lichtschächte weiter vor die Baugrenze als bestehend. Die Lichtschächte sind zur Belichtung und Belüftung der Kellerräume erforderlich und daher in der Tiefe von 1,00 m notwendig. Die Lichtschächte werden flächeneben in das Gelände eingebettet und treten daher nicht als Baukörper in Erscheinung.

Ein Vordach vor dem Haupteingang ist im Bestand vorhanden und überschreitet die Baugrenze. Im Zuge der Neugestaltung der Fassade soll das Vordach abgebrochen und in ähnlicher Tiefe (max. 1,20m) wiederhergestellt werden. Die Gestaltung erfolgt als leichte Konstruktion in Glas oder Metall.

Das Müllhaus wird zur ordnungsgemäßen und einfachen Entleerung durch die Müllabfuhr straßenseitig angeordnet und liegt somit vor der Baugrenze. Das Müllhaus muss aus praktischen Gründen sowohl für die Bewohner und Nutzer des Hauses, als auch für die Müllabfuhr gut erreichbar sein. Dies ist nur straßenseitig gegeben durch die Anbindung zum Haupteingang und die Straße zur Abholung durch die Müllabfuhr. Die Müllbehälter werden gemäß den Vorgaben im B-Plan Festsetzung B-9. in einem Haus oder mit entsprechenden Bepflanzungen eingefasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung ist nachvollziehbar. Städtebauliche Bedenken bestehen nicht.
Die Befreiung kann erteilt werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. B - 2. Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl Vorgabe 0,6

Durch die Maßnahmen zur Wärmedämmung wird erhöht sich die GFZ von 0,60 im Bestand auf 0,63.

Begründung:

Die Überschreitung ist durch die Maßnahmen zur Wärmedämmung der Gebäudehülle bedingt. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl wird keine zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche geschaffen. Ein Nachweis zur Berechnung liegt diesem Antrag bei.

Das Dachgeschoss wird auf die GFZ nicht angerechnet, da es kein Vollgeschoss darstellt. Der Vollgeschossnachweis für den Bestand und den sanierten Zustand liegt bei. Durch die Maßnahmen zur Wärmedämmung wird die nutzbare Kubatur im Dachraum nicht erhöht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung ist nachvollziehbar. Städtebauliche Bedenken bestehen nicht.
Die Befreiung kann erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger:

- hatten über rechtliche Anfechtbarkeit des Bebauungsplans diskutiert
- wie erhält die Gemeinde diesbezüglich Rechtssicherheit?
- wie verfahren wir künftig mit diesem Bebauungsplan bezüglich weiterer potentieller Anträge auf Nutzungsänderung?

BAL Schöfer:

- grundsätzlich ist dieser Bebauungsplan in seiner Wirksamkeit in Frage gestellt
- eingeschränktes Gewerbegebiet sollte als Pufferzone zwischen ehemaligem AVON-Gelände (damals Industriegebiet) und Wohngebiet „Lohfeld“ dienen
- AVON-Gelände ist kein Industriegebiet mehr; sondern als „NOVA-Park“ ein Gewerbegebiet; somit wäre ein Mischgebiet als Übergang zum Wohngebiet sinnvoll
- auf Gedanken des Bebauungsplans aufbauend, der aber planungsrechtlich nicht mehr verbindlich ist, jeweils Gespräche mit Bauherren führen
- eventuell über Neuaufstellung dieses Teils des Bebauungsplans nachdenken, falls keine Einigung mit Bauherr möglich

GR Dr. Aichinger:

- Anfechtbarkeit besteht auch seitens Gewerbevertreter – möglich, diese an Kosten der Änderung des Bebauungsplans zur Schaffung von Rechtssicherheit zu beteiligen?

BAL Schöfer:

- nein, ist ein reines Planvorhaben der Gemeinde

GR Bandle:

- sollten Bebauungsplan an die jetzigen Begebenheiten anpassen um Rechtssicherheit zu haben

BAL Schöfer:

- macht für die Gemeinde keinen Unterschied, **wann** Bebauungsplan geändert wird
- derzeit stehen keine entsprechenden Ressourcen zur Verfügung

GR Rübenthal:

- Bebauungspläne unterliegen Veränderungen; man muss auch mit Ausnahmen arbeiten

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung und Sanierung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Lohweg 27, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/74 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg 12, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2660/3 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das bisher auf dem Grundstück Isarweg 12 in Mintraching vorhandene Gebäude (ein Einfamilienhaus) abzubrechen und ein Mehrfamilienhaus mit 8

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die geplanten Anbauten, jeweils mit Flachdach sind aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Es handelt sich dabei allerdings nicht um ein Einfügungskriterium.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg 12, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2660/3 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Vorentwurf Straßenplanung zur Neugestaltung der Grünecker Straße

Sachverhalt:

Bereits seit fünf Jahren beschäftigt sich der Gemeinderat mit der Frage der Verbesserung des Straßenraums der Grünecker Straße. Schritte hierbei waren

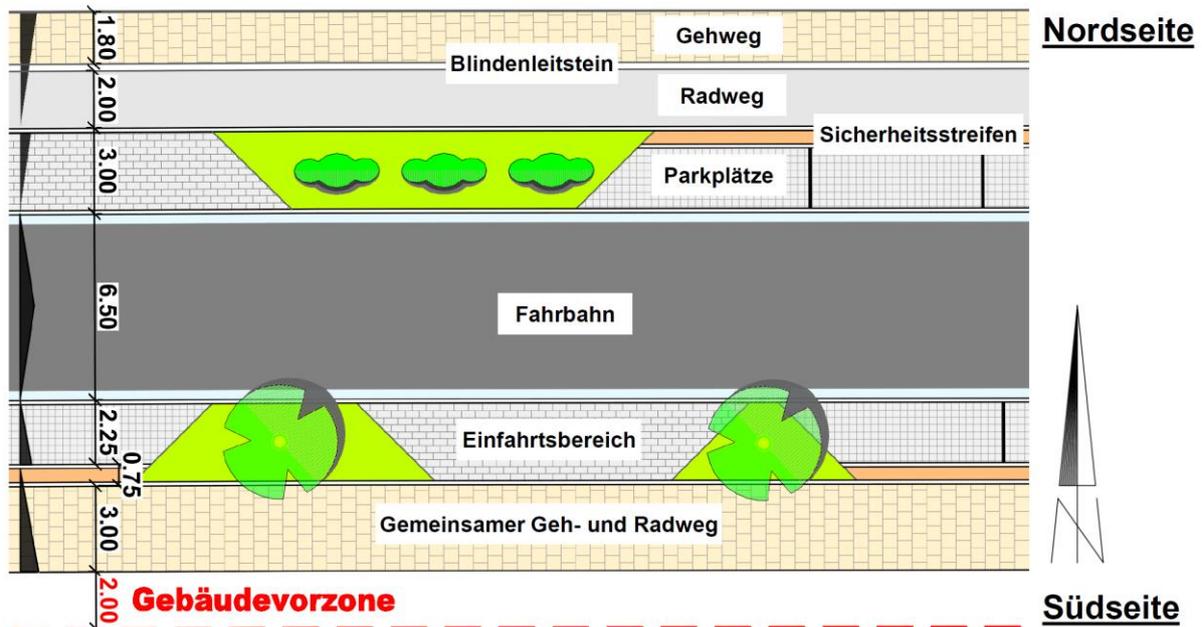
- der Beschluss der Rahmenplanung Grünecker Straße Südseite am 22.07.2019,
- der Beschluss der Rahmenplanung Grünecker Straße Nordseite am 24.10.2022 und
- der Auftrag an die Verwaltung am 12.12.2022, das vorgestellte Konzept der Aufteilung des neudimensionierten Straßenraums auf die verschiedenen Arten der Verkehrsteilnehmer weiterzuverfolgen.

Die Bauverwaltung hatte hierfür an einer Stelle der Grünecker Straße im Zuge der geplanten, einander gegenüberliegenden Neubauvorhaben einen Gesamtquerschnitt des Straßenraums entwickelt und vorgelegt. Das Straßenplanungsbüro Heinhaus wurde in der Folge mit der Erstellung einer Vorentwurfsplanung beauftragt, um zu prüfen, wie sich dieser Querschnitt auf die ganze Länge der Grünecker Straße legen lässt. Dabei zeigte sich eine komplexe Gesamtsituation aufgrund der Vielzahl von Randbedingungen im Bestand.

Es wurde von der bestehenden Fahrbahn der Staatsstraße 2053 Ortsdurchfahrt in der vorhandenen Breite von 6,50 Metern ausgehend geplant. Ziel der Neukonzeption war eine Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer durch eine baulich getrennte Führung auf eigenen Flächen sowie eine Neubegrünung der Grünecker Straße, nachdem der ehemals bestehende Bestand an Straßenbäumen im Laufe der Zeit fast vollständig verschwunden ist und Nachpflanzungen aufgrund der gegebenen schlechten Standortbedingungen nicht mehr vorgenommen wurden.

Konzeptplanung

Systemschnitt – Straßenplanung



Vor allem im Kreuzungsbereich der Einmündung Bahnhofstraße lassen sich die unterschiedlichen Anforderungen nicht gleichermaßen befriedigend lösen:

- Verkehrliche Verbesserung im Hinblick auf den linksabbiegenden Kfz-Verkehr
- Ausreichende Flächen für Fuß- und Radverkehre
- Nachweis notwendiger Kfz-Stellplätze in der Gebäudevorzone

Dies führte zur Entwicklung von Varianten, denen jeweils unterschiedliche Prioritäten zugrunde gelegt wurden.

Konzeptplanung – Abschnitt 1 von 3

Variante 1.1



Hier wurde die Führung des Kfz-Verkehrs wie im Bestand belassen. Auf der Nordseite wird in die Fläche der privaten Senkrechtparkplätze eingegriffen, die deshalb entfallen und durch 3 Längsparkplätze ersetzt werden. Auf der Südseite orientiert sich der Entwurf an der bestehenden, noch nicht umgesetzten Baugenehmigung mit dem zugehörigen Stellplatznachweis in Form von 8 Längsparkplätzen. Die Fläche des gemeinsamen Geh- und Radwegs

verschmälert sich von 3,00 m auf 1,80 m, ebenfalls analog der Planung aus der Baugenehmigung.

Konzeptplanung – Abschnitt 1 von 3

Variante 1.2



Die Variante 1.2 ist eine Abwandlung von Variante 1.1 und unterscheidet sich lediglich darin, dass im Bereich des südlichen Bauvorhabens die Breite des gemeinsamen Geh- und Radweges beibehalten wird.

Konzeptplanung – Abschnitt 1 von 3

Variante 2



In Variante 2 wird der Optimierung des Verkehrsflusses für den Kfz-Verkehr der Vorrang eingeräumt und eine eigene Aufstellfläche für den Linksabbiegeverkehr vorgeschlagen. Um dies zu ermöglichen entfallen beidseitig die Längsparkplätze im Nahbereich der Kreuzung.

Hr. Durner vom Straßenplanungsbüro Heinhaus wird in der Sitzung anhand einer Präsentation die vorgefundenen, vielfältigen Rahmenbedingungen darstellen und die entwickelte Planung abschnittsweise erläutern sowie auf anschließende Fragen der Ausschussmitglieder eingehen.

Ziel ist es, durch die Verabschiedung der Planung eine verbindliche Grundlage für die Neugestaltung des Straßenraums zu schaffen, auf der mit allen Grundstückseigentümern in Falle von eigenen Bebauungsabsichten über die für die Straßenraumneugestaltung erforderlichen Grundabtretungen gesprochen werden kann, und die gegebenenfalls auch zur Grundlage einer Bebauungsplanaufstellung gemacht wird, sofern dies erforderlich werden sollte, z.B. um das für die Bebauungsabsicht notwendige Baurecht entstehen zu lassen, sofern sie mit den in den beiden Rahmenplanungen beschlossenen städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmt.

Diskussionsverlauf:

Herr Schwindel vom Planungsbüro Heinhaus erläutert die Planung.

Bgm. Heilmeyer:

- unsere Empfehlung ist Variante 1.2; gute Mischung von Wünschenswertem und realistisch Möglichem

GR Pflügler:

- Vorschlag, Haltelinie für Autofahrer an Kreuzung zurück setzen, damit Radfahrer in erster Linie starten können; mindert Risiko - besonders bei Bus- und LKW-Verkehr
- Markierung bei Raiffeisenweg besser durchgehend, um Gefahr für Radfahrer zu mindern
- Fußgängerampel und Bushaltestelle bei der Max-Anderl-Straße ungünstig – sollten auf die Ostseite der Grünecker Straße verlegt werden

Bgm. Heilmeyer:

- beschließen heute keinen verbindlichen Plan, gute Vorschläge, nehmen wir gerne mit
- Plan soll der Verwaltung eine klare Kommunikation ermöglichen

Hr. Schwindel:

- Markierung beim Raiffeisenweg übernehmen wir gerne
- Querung auf die Ostseite nicht möglich, da Gehweg hier zu schmal

BAL Schöfer:

- müssten für Ost- und Westseite zusätzlich Grund erwerben
- derzeitiger Planungsauftrag geht zunächst nur bis Einmündung Max-Anderl-Straße
- bei den Bushaltestellen an Bestand orientiert; daher dort auch die Querung
- bei Änderungen müssten Vorteil und Kosten geprüft werden

GR Rübenthal:

- Kreuzung bei Gumberger – Radweg läuft zur Fahrbahn aus; wie erfolgt Wiedereingliederung nach der Kreuzung auf der Westseite? Werden dort ebenfalls Baumaßnahmen erforderlich?
- sollen uns heute für eine Variante entscheiden - wie ist die verkehrliche Situation an der Kreuzung? Wie groß wird der Rückstau, wenn Linksabbieger keine eigene Spur mehr haben?

Hr. Schwindel:

- sind im Bereich einer Konzeptvorplanung; aktuell noch keine Verkehrsgutachten

BAL Schöfer:

- haben vor ca. 15 Jahren mit dem staatlichen Bauamt Ortsdurchfahrt / Staatsstraße ausgebaut
- Aufgabe / Ziel des staatlichen Bauamts ist ein zügiger Verkehrsfluss; daher wurde Linksabbiegespur geplant; aufgrund Grunderwerbsproblematik wurde lediglich eine Linksabbiegerinsel auf der Kreuzung eingerichtet

- ist eine Frage der Prioritäten; flüssiger Verkehr oder zusätzliche öffentliche Parkplätze sowie mehr Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger

GR Buschendorf:

- Sicherheit der Radfahrer ist wichtig; Stellplätze sind jedoch ebenfalls dringend erforderlich
- ist in der Rahmenplanung angedacht, dass die Tankstelle irgendwann entfällt bzw. nach auswärts verlegt wird?

BAL Schöfer:

- kein explizites Ziel; entsprechender Entschluss des Betreibers wäre eher Auslöser für geplanten Ausbau der Straße; bisher jedoch keine Anzeichen dafür
- Neukonzeption der Fuß- und Radwegeflächen z.B. beim Anwesen Grünecker Straße 1 nur möglich, wenn Nutzungsänderungen beantragt werden und sich damit der Stellplatzbedarf ändert

Bgm. Heilmeier:

- eher eine gelegenheitsaufgreifende Planung
- wollen damit verhindern, dass Chancen übersehen werden, weil Grundgedanken unklar sind

GR Heumann:

- im Sinne der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sollte Variante 2 nicht gänzlich verworfen werden
- Autofahrer, die aufgrund von Linksabbiegern nach rechts ausscheren, gefährden Radfahrer

BAL Schöfer:

- daher Vorschlag von GR Pflügler gut, dass sich Radfahrer an der Ampel vor den Autos positionieren
- es kann auch ein Ziel sein, den Verkehr durch den Ort bewusst zu verlangsamen

Hr. Schwindel:

- weitere Möglichkeit, dass Radfahrer eigenes Lichtsignal erhalten und früher losfahren dürfen als der restliche Verkehr; fördert ebenfalls die Sicherheit

GR Heumann:

- müssen die Gasleitungen bei allen Varianten versetzt werden?
- Rahmenplanung haben wir im Gemeinderat behandelt; für die vorliegende Planung ist der Bauausschuss zuständig?

Hr. Schwindel:

- ist bei allen Varianten Thema; liegt auf der Nordseite; wenn dort Baumpflanzungen realisiert werden sollen, müssen die Leitungen verlegt werden
- aufgrund der Kostenintensität haben wir daher Buschpflanzungen vorgeschlagen

Bgm. Heilmeier:

- Rahmenplan ist Grundlage des Bebauungsplans und wird im Gemeinderat behandelt
- vorliegende Straßenplanung ist eher Machbarkeitsplan, der dem Rahmenplan unterliegt

BAL Schöfer:

- wenn wir daraus einen Bebauungsplan erarbeiten, muss es automatisch in den Gemeinderat

GR Dr. Aichinger:

- gefällt bei Variante 2 die Abrundung und Breite der Fußwege auf der Südseite
- hatten seinerzeit den Vorschlag einer Arkadenführung angedacht; mit Herrn Bock Lösung finden
- müssen auch Bedarf an öffentlichen Parkplätzen nachkommen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die vorgestellte Planung des Straßenraums Grünecker Straße in der Variante 1.2 als verbindliche Grundlage für künftige Gespräche mit anliegenden Grundstückseigentümern und gegebenenfalls in diesem Bereich aufzustellende Bebauungspläne.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bekanntgaben

Keine

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

TOP 6.1 Baustelle Apothekenweg

GR Buschendorf:

- bei der Baustelle im Apothekenweg ist seit einem halben Jahr kein Fortschritt zu erkennen
- Bautafeln sind ebenfalls weg

BAL Schöfer:

- gehe davon aus, dass die Finanzierung zusammengebrochen ist

TOP 6.2 Überschwemmung in Massenhausen

GR Rübenthal:

- in Massenhausen gab es wieder eine Überschwemmung; Wasser ist aus dem Gulli am Doktorwegerl ausgetreten
- wurde schon einmal gerichtet; aber irgendetwas stimmt noch nicht

BAL Schöfer:

- Unklarheiten über die Höhe der Kanäle
- haben Info, dass dieser Ablauf im Doktorwegerl nicht an den Kanal im Mühlweg angeschlossen werden konnte, weil der Kanal zu hoch liegt; dieser würde dann in die Moosach entwässern
- irgendwoher muss das Wasser kommen, das aus dem Gulli kommt; werden dem nochmal nachgehen und Kamerabefahrung machen

Neufahrn, 01.08.2023

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung