



Gemeinde Neufahrn bei Freising

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal"

Fassung: 06.03.2017

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: M. Sc. Lisa Kasper, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + BYAK Dipl.-Ing.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ der Gemeinde Neufahrn wurde am 04.04.2016 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung an den gemeindlichen Anschlagtafeln wurde der Bebauungsplan am 02.06.2016 rechtsverbindlich.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 122 ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dem ehemaligen Produktionsstandort der Fa. Avon in Neufahrn bei Freising. Derzeit wird der Standort entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut, die Inbetriebnahme hat noch nicht stattgefunden.

Gemäß geltendem Bebauungsplan sind Stellplätze im gesamten Planungsgebiet zulässig, wobei die Nutzung in den Teilgebieten GE 2 im Norden und GE 4 im Süd-Osten ausschließlich auf offene Stellplätze und Parkhäuser begrenzt ist. Dadurch kann sichergestellt werden das im Planungsgebiet ausreichend Stellplätze hergestellt werden können.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigt die Eigentümerin des Grundstücks, eine durch die BEOS AG gemanagte Projektgesellschaft, zeitnah die Realisierung eines Parkhauses im Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bereits bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage. Gem. Bebauungsplan Nr. 122 ist hier ein zweigeschossiges Parkhaus zulässig. Um aber die Stellplätze gebündelt unterbringen zu können, plant die Fa. BEOS derzeit ein dreigeschossiges Parkhauses in diesem Bereich zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 122 lässt die erforderliche Höhenentwicklung für ein dreigeschossiges Parkhaus an dieser Stelle nicht zu. Zur Ermöglichung des geplanten Parkhauses soll der Bebauungsplan Nr. 122 entsprechend geändert werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Gemäß §13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden durch die Planung weder die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt, noch stellt es ein zulässiges Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründet. Insofern wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a und auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet. Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 24.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Teilgebiet GE 2.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 für das Gewerbegebiet GE 2

Im GE 2 sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich Stellplätze und Parkhäuser zulässig.

Die Wandhöhe im GE 2 ist auf 7 m festgesetzt. Mit dieser Höhenentwicklung kann über der bestehenden um rd. 1 m abgesenkten Stellplatzanlage ein

zweigeschossiges Parkdeck errichtet werden. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Bezugspunkt mit einer Höhe von 463,6 m ü. NN.

Das geplante Baufenster entlang der Staatsstraße St. 2053 berücksichtigt die Anbauvorschriften des Bayrischen Straßen- und Wegegesetzes und hält einen Abstand von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gem. Art. 23 BayStr.WG ein. Die bestehende etwas tiefer liegende Stellplatzanlage, die sich bereits heute innerhalb der Anbauverbotszone befindet, wurde seitens des Staatlichen Bauamtes im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren bestätigt.

Im Hinblick auf die flächenhaften Versiegelungen des Grundstücks und die damit verbundenen Auswirkungen, sind im GE 2 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die Nord-, Ost- und Westfassade des Parkhauses flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Inhalt der Änderungen des Bebauungsplanes

Um das geplante Parkhaus realisieren zu können, ist eine Änderung der Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

Um die Realisierung eines Parkhauses mit drei Ebenen zu ermöglichen, ist es erforderlich die bisher zulässige Wandhöhe von 7,0 m auf 10,0 m zu erhöhen. Mit dieser Höhenentwicklung kann weiterhin sichergestellt werden, dass der geplante Baukörper sich nach wie vor den umgebenden geplanten Gebäuden unterordnet. Darüber hinaus wird das geplante Parkhaus von der Echinger Straße (St 2053) durch einen dichten Baumbestand der in seiner Höhe das Parkhaus deutlich überschreitet abgeschirmt. Die durch den Bebauungsplan Nr. 122 bereits verbindlich festgesetzte Fassadenbegrünung stellt die untergeordnete Wahrnehmbarkeit des Parkhauses zusätzlich sicher und schließt eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Staatsstraße aus.

Des Weiteren wird auf die Festsetzungen zum Schallschutz im geltenden Bebauungsplan Nr. 122 verwiesen. Demnach ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlichen Nutzungen ein Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechendes Gutachten, welches die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachweist, zu erstellen.

Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVONArea" mit Rechtskraft vom 02.06.2016 weiterhin gültig.

4. Auswirkungen der Planung

- Konzentration der Stellplätze im Norden des Gesamtgebietes und damit Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf dem Gelände;
- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes auf dem Grundstück;
- Keine zusätzliche Versiegelung (Versiegelungsgrad beträgt ca. 80 % innerhalb des Geltungsbereichs BP Nr. 122);
- Sicherstellung der Ausbaumöglichkeiten der Echinger Straße (St2053)
- Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Echinger Straße durch die abschirmende Wirkung des Baumbestandes sowie der Festsetzung von Fassadenbegrünung.