

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**T A G E S O R D N U N G**

1. Bauantrag S-2023-95  
Umnutzung des alten Postgebäudes in eine Flüchtlingsunterkunft (befristet auf 5 Jahre) auf dem Grundstück Bahnhofplatz 1, Flst. 1874/6 Gemarkung Freising
2. Bauantrag S-2023-220  
Errichtung einer Containeranlage als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge (Nutzungsdauer 5 Jahre) auf dem Grundstück Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Freising
3. Bauantrag S-2023-91  
Neubau eines Hotels mit Restaurant und einer Wohnanlage sowie einer Tiefgarage - nach Tektur: Bau Medicenter mit Gaststätte und Tiefgarage- auf dem Grundstück Mainburger Straße, Flst. 1400/41 Gemarkung Freising
4. Bauantrag E-2023-203  
Abbruch und Erneuerung des Dachstuhls, Sanierung der Wohnung im 1. und 2. OG mit einer Galerie im Dach auf dem Grundstück Am Wörth 4, Flst. 50 Gemarkung Freising
5. Vorbescheidsantrag V-2023-94  
Neubau einer Wohnanlage mit historischen Bierkellern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Klebelstraße 6, 6a, Flst. 1356/1, 1356/5, 1356/6, 1356/7 Gemarkung Freising
6. Vorbescheidsantrag V-2022-366  
Neubau eines Boardinghauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Acheringer Straße 2, Flst. 256 Gemarkung Pulling
7. Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“, 1. Änderung und 43. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss
8. Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
- Aufstellungsbeschluss
9. Verkehrsführung Innenstadt  
Antrag aus dem Stadtrat vom 01.08.2022  
- Beschluss

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

10. Berichte und Anfragen

10.1 Errichtung einer temporär befristeten Containerwand als Schallschutz für die Gebäude Angerstraße 40 - 50

10.2 Vorstellung Grobanalyse Grottenau

Vorsitzender:	Oberbürgermeister	Eschenbacher Tobias
Anwesend sind:	die Stadträte:	Hölzl Hans
		Frankl Anton
		Lintl Maria
		Böhme Philomena
		Drobny Manfred
		Habermeyer Werner
		Dr. Reitsam Charlotte
		Freitag Karl-Heinz
		Weller Robert
		Schwaiger Rudolf
		Kirner Emilia
		Gmeiner Norbert
		Graßy Nicolas-Pano

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**TOP 1      Bauantrag S-2023-95**  
**Umnutzung des alten Postgebäudes in eine Flüchtlingsunter-**  
**kunft (befristet auf 5 Jahre) auf dem Grundstück Bahnhofplatz 1,**  
**Flst. 1874/6 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Am 31.03.2023 wurde die auf 5 Jahre befristete Umnutzung des alten Postgebäudes (Südflügel) in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende bis zum Entscheid des Asylverfahrens (befristet auf 5 Jahre) am Bahnhofplatz 1, Flst. 1874/6 Gemarkung Freising beantragt. Der nördliche Gebäudeflügel sowie das Untergeschoss des Südflügels bleiben unberührt.

Das bestehende Postgebäude soll in eine Gemeinschaftsunterkunft mit insgesamt 32 Beherbergungsräumen und 59 Betten, davon 17 im Erdgeschoss und jeweils 21 in den Obergeschossen 1 und 2, für die Dauer von 5 Jahren umgenutzt werden.

Die Gemeinschaftsunterkunft weist eine Grundfläche von 390,92m<sup>2</sup> auf. Im Antrag finden sich keine Angaben zur Gesamtnutz- bzw. Wohnfläche, diese wird nach Berechnungen von Amt 63 jedoch bei ca. 1.170 m<sup>2</sup> liegen (390,92m<sup>2</sup> Grundfläche x 3 Geschosse (EG, OG 1, OG 2) = 1.172,76 m<sup>2</sup>).

Insgesamt werden 2 Pkw-Stellplätze und 30 Abstellplätze für Fahrräder für die Gemeinschaftsunterkunft errichtet.

Auf dem antragsgegenständlichen Grundstück wurde bereits im Jahr 2018 ein Bauantrag für die Nutzungsänderung in ein Arbeiterwohnheim (befristet für 5 Jahre) gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

und Umwelt vom 12.09.2018 behandelt. Dem Antrag wurde in der Ausschusssitzung zugestimmt. Die entsprechende Baugenehmigung erging mit Baubescheid vom 24.09.2018. Das Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt.

**Bauplanungsrecht und besonderes Städtebaurecht**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post dargestellt.

Das Flurstück liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnhofsbereich Freising“. Der Beschluss wurde 1998 gefasst, um im Zuge der Neuorganisation von (teil)aufgegebenen Nutzungen (u.a. Eisenbahnwesens/ Post) Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Chance zu nutzen, um vorhandene funktionelle Missstände zu beheben und eine städtebauliche Neuordnung zu erreichen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Projektgebiets „Zukunftsquartier Bahnhofsareal“ der Bewerbung zur internationalen Bauausstellung (IBA) in der Metropolregion München. Zudem liegt das Vorhaben im Sanierungsgebiet II Altstadt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben befindet sich in einer Gemengelage aus verschiedenen Nutzungen. In der näheren Umgebung finden sich neben Bahninfrastruktur ein

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Büro- und Lagerflächen der Post, Büroräume einer Zeitung, ein Landschaftsarchitekturbüro, ein Café, ein Kiosk, eine Speisewirtschaft, ein Boardinghaus sowie Wohnungen für Personal der Bahn. Untergeordnet ist auch Wohnnutzung vorhanden.

Der Charakter des Umfelds entspricht einem faktischen Kerngebiet. Anlagen für soziale Zwecke sind nach § 7 BauNVO in Kerngebieten zulässig. Die befristete Umnutzung in eine Erstaufnahmestation für Flüchtlinge ist nach § 246 Abs. 11 BauGB als Anlage für soziale Zwecke einzuordnen.

Die Umnutzung fügt sich folglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.

Maß der baulichen Nutzung

Da es sich baulich lediglich um unwesentliche Änderungen in der Grundrissstruktur handelt, fügt sich das Vorhaben hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

**Bauordnungsrecht**

Pkw-Stellplatzbedarf und Abstellplätze für Fahrräder

In der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising und der Richtzahlliste der Anlage 1 ist keine erforderliche Anzahl an Pkw- bzw. Fahrradstellplätzen für Gemeinschaftsunterkünfte aufgeführt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Auf dem Vorhabengrundstück werden gemäß der Planzeichnungen 2 Pkw-Stellplätze im Bestand nachgewiesen. Weiter werden 15 Abstellplätze für Fahrräder zum Bestand auf dem Flurstück 1874/5 angerechnet.

Am südlichen Grundstücksrand sollen weitere 15 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden. Nach Beteiligung des zuständigen Amtes 62 sollten diese jedoch bevorzugt im Innenhof zur Münchner Straße hin angeordnet werden.

Da davon ausgegangen wird, dass die Geflüchteten keine Kfz besitzen, ergibt sich kein Mehrbedarf an Stellplätzen außer die dem Bestand angerechneten 2 Pkw-Stellplätze.

Das Vorhaben ist bauordnungsrechtlich zulässig.

### **Gebot der Rücksichtnahme**

Die bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots geforderte Interessenabwägung orientiert sich nach allgemeinen Grundsätzen am Kriterium der Unzumutbarkeit. Maßgeblich ist, ob die geplante Nutzung zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der anderen Grundstücke führt.

Die Stellung der Flüchtlingsunterbringung als Allgemeinwohlgrund ist bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen, weshalb das dringende öffentliche Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen es rechtfertigt, einem Nachbarn ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten.

Die umliegende Infrastruktur bestehend aus gemischten unterschiedlichen Nutzungen mit Büros und Lagerflächen, einem Café, einem Kiosk, einer Speisewirtschaft, einem Boardinghaus sowie Wohnungen lässt zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Gemeinschaftsunterkunft nicht erwarten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Dem Vorhaben kann aus Sicht von Amt 63 zugestimmt werden, da bauplanungs- und bauordnungsrechtlich keine Gründe entgegenstehen.

**Beschluss-Nr. 457/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

**TOP 2                  Bauantrag S-2023-220**  
**Errichtung einer Containeranlage als Gemeinschaftsunterkunft**  
**für Flüchtlinge (Nutzungsdauer 5 Jahre) auf dem Grundstück**  
**Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung einer Containeranlage als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge befristet auf die Dauer von 5 Jahre auf dem Grundstück Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Freising.

Auf dem im Bestand vollversiegelten Grundstück befindet sich ein Wohnhaus und ein Werkstattgebäude, die beide vollständig rückgebaut werden und durch eine Containeranlage für ca. 200 Flüchtlinge ersetzt werden sollen. Bei der Flüchtlingsunterkunft handelt es sich um eine zweihüftige Containeranlage mit ca. 100 Einzelcontainern über 3 Geschosse verteilt mit Grundrissabmessungen von 37,70m x 14,55m.

Die Anlage besitzt eine Gesamtnutzfläche von 98m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 462m<sup>2</sup> pro Geschoss, somit eine Gesamtwohnfläche von 1414m<sup>2</sup>. Die dreige-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

schossige Anlage soll durch an der Vöttinger Straße angelagerte, offene Treppenhäuser erschlossen werden. Zusätzlich sollen neben den Erschließungsflächen 10 Stellplätze für PKW, Abstellplätze für Fahrräder sowie eine Fläche für Müll auf dem Grundstück hergestellt werden. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein unterirdischer verrohrter Graben im Eigentum der Stadt Freising. Dieser hat einen Abstand von ca. 6,50m bis 9,50m bis zur oberirdischen Containeranlage und ist somit zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit nicht relevant. Auf dem antragsgegenständlichen Grundstück wurden im Zuge eines Vorbescheids Fragestellungen hinsichtlich des Neubaus eines Wohnhauses mit Appartements für Studenten mit den Abmessungen von ca. 37,2 x 16,5m und einer Gebäudehöhe von 9m in Flachdachbauweise gestellt. Mit Bescheid vom 27.09.2022 wurde das Vorhaben bauplanungsrechtlich hinsichtlich der Art der Nutzung „Wohnen“ und hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung als zulässig verbeschrieben. Weiter wurde verbeschrieben, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung und den Außenabmessungen in die nähere Umgebung einfügt. Die geplante Situierung des Baukörpers, der Stellplätze und deren Zufahrt, der Fahrradabstellflächen und der Zufahrt der Tiefgarage wäre unter der Maßgabe zulässig, dass versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze durch das Anbieten eines Mobilitätskonzepts konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Die Erteilung eines Besucherstellplatzes im Vorgartenbereich konnte in Aussicht gestellt werden, eine Reduzierung der Spielplatzfläche um 50% jedoch nicht.

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, die Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Es handelt sich bei der Umgebungsbebauung um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, die Nutzung des Grundstücks für soziale Zwecke in Form einer Flüchtlingsunterkunft ist gemäß Abs. 2 Nr. 3 zulässig und somit ist das Merkmal der Einfügung nach der Art der Nutzung erfüllt.

Die Containeranlage ist hinsichtlich der Gebäudekubatur, also dem Maß der Nutzung, mit Verweis auf den genehmigten Vorbescheid der Studentenappartements bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Thalhauser- und Vöttinger Straße gesichert.

### **Bauordnungsrecht**

Es gibt in der Garagen- und Stellplatzverordnung und der Fahrradabstellverordnung der Stadt Freising keine zu ermittelte erforderliche Anzahl an PKW- bzw. Fahrradstellplätzen für Flüchtlingsunterkünfte. Es wird auf dem Baugrundstück gemäß Betriebsbeschreibung Platz für 10 Pkws und ca. 40 Fahrräder geschaffen. Die Anzahl an PKW Stellplätzen ist aus Sicht von Amt 63 ausreichend dimensioniert, die Anzahl an Fahrradstellplätzen für die 200 geplanten Flüchtlinge könnte womöglich zu gering bemessen sein.

### **Gebietserhaltungsanspruch i.V.m. mit dem Gebot der Rücksichtnahme**

Im bauplanungsrechtlich prägenden Gebiet durch Bebauung von kleinteiligen Ein- und Mehrfamilienhäusern zwischen der Vöttinger und Thalhauser Straße kann von einem faktischen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 ausgegangen werden, daher spielt der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch über § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eine maßgebliche Rolle.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind bauliche Anlagen demzufolge im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Bei der antragsgegenständlichen Anlage widersprechen Anzahl, Lage und Umfang in bedeutendem Ausmaß dem faktischen Wohngebiet:

Die Anzahl der zu unterbringenden Personen ist bei der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme zudem zu berücksichtigen. Das Gebot der Rücksichtnahme zielt darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab.

Die Bewohnerzahl der Mehrfamilienhausbebauung wird in einem der größeren Wohngebäude in der Nachbarschaft (Vöttinger Straße 24) auf Grundlage der ermittelten Geschossfläche auf ca. 20-30 Bewohner geschätzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Größe der geplanten Gemeinschaftsunterkunft und damit verbundenen Anzahl an Belegplätzen bzw. möglichen Bewohnern Störungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die geplante Belegung mit bis zu 200 Flüchtlingen übersteigt die geschätzte Bewohnerzahl des Mehrfamilienhauses um ca. das 8fache.

Weiter ist die Anlage so groß, dass sie der typischen Prägung des Gebiets wie oben beschrieben widerspricht. Die Kubatur würde hingegen der Ein- und Mehrfamilienhausbebauung die Gebietstypik des faktischen Wohngebiets übersteigen und es kann dadurch die Gebietserhaltung nicht mehr gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Beurteilung von der Lage der geplanten Anlage sind die Freiflächen abzüglich der Stellplatzflächen auf dem Grundstück sehr begrenzt. Auf dem Grundstück ist sehr wenig Platz zur Verfügung um sich draußen aufzuhalten und folglich müssen sich die Bewohner gezwungenermaßen eher auf punktuelle Orte des Wohngebiets konzentrieren.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

### **Stadtgrünverordnung**

Auf dem Baugrundstück befinden sich keine Bäume, die nach Stadtgrünverordnung geschützt sind. Die Angaben zur geplanten Versiegelung des Grundstücks sind nicht prüfbar, da im Erdgeschossplan keine Angaben zu den Belägen oder zur Entsiegelung gemacht werden. In der Berechnung der GRZ wird ein Wert von 0,683 ermittelt. In der Baubeschreibung der Außenanlagen wird jedoch angegeben, dass es keine gestalteten Außenanlagen geben wird und die Außenfläche entweder gekiest wird oder teilweise den Asphalt behält. Eine Angabe zur Versiegelung wird somit nicht getroffen und es lässt erwarten, dass die bestehende Vollversiegelung beibehalten wird. Es werden weder nutzbare Freianlagen gestaltet noch ein Kinderspielplatz errichtet. Es werden keine Flächen begrünt und keine Bäume gepflanzt. Wie im Vorbescheidsverfahren der Studentenappartements bereits die Wichtigkeit des Kinderspielplatzes behandelt wurde, wird auch im antragsgegenständlichen Verfahren auf die Bedeutsamkeit von Außenflächen für soziale Aufenthaltsmöglichkeiten für die 200 erwarteten Personen hingewiesen und dahingehend die bereits aufgeführten Punkte des Gebietserhaltungsanspruchs in Verbindung mit dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme untermauert.

### **Beschluss-Nr. 458/46a**

**Anwesend: 14**

**Für: 14**

**Gegen: 0**

**den Beschluss**

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- TOP 3      Bauantrag S-2023-91**  
**Neubau eines Hotels mit Restaurant und einer Wohnanlage so-**  
**wie einer Tiefgarage - nach Tektur: Bau Medicenter mit Gast-**  
**stätte und Tiefgarage- auf dem Grundstück Mainburger Straße,**  
**Flst. 1400/41 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird eine Änderungsgenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Restaurant und einer Wohnanlage sowie einer Tiefgarage auf dem Grundstück Mainburger Straße Fl.Nr. 1400/41 Gemarkung Freising. Gegenstand der Änderung ist die Errichtung eines Medicenters (Fachärzteezentrum) mit Gaststätte und Tiefgarage statt eines Hotels mit Gaststätte und Tiefgarage.

Das Baugrundstück liegt im Baufeld GE 3 des Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ 1. Änderung.

**Bisherige Vorgänge**

Baubescheid vom 03.07.2017 für die Errichtung eines Hotels mit Restaurant und einer Wohnanlage sowie einer Tiefgarage; nachfolgend Verkauf und Teilung des Grundstückes.

Änderungsantrag vom 04.06.2019 der neuen Eigentümerin

Gegenstand der Änderungen waren die bauliche Anpassung der Tiefgarage, der Grundrisse und Ansichten der Wohnanlage und der Freiflächen. Der Änderungsgenehmigung wurde am 12.12.2019 erteilt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Der Baubeginn der Wohnanlage mit zugeordnetem Tiefgaragenteil im östlichen Baufeld (Fl.Nr. 1400/116) erfolgte am 16.11.2020, die Fertigstellung und Nutzungsaufnahme am 03.03.2023.

Verkauf des gewerblich festgesetzten Baufeldes GE 3 an der Mainburger Straße (Fl.Nr. 1400/41) im Jahr 2022.

Beratung eines geänderten Nutzungs- und Bebauungskonzeptes (Neubau Medicenter am Steinpark) im Gestaltungsbeirat der Stadt Freising am 14.11.2022 (45. Sitzung) und am 23.01.2023 (46. Sitzung).

Antrag auf Baugenehmigung vom 30.03.2023 für den Neubau eines Medicenters mit Gaststätte und Tiefgarage auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1400/41.

## **Planung**

Die Antragstellerin plant innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 „General-von Stein-Kaserne“ 1. Änderung auf der Fläche GE 3 den Neubau eines Fachärzteezentrums mit Gaststätte und Tiefgarage. Die bauliche Anlage ergänzt die bereits errichtete Wohnbebauung im Baufeld WA 4.6. Der Neubau entwickelt sich auf einer l-förmigen Grundfläche und besteht aus einem 4-geschossigen Gebäudeteil entlang der Mainburger Straße und einem 3-geschossigen Gebäudeteil an der Weinmiller Straße, der im Anschluss an den Nord-Süd gerichteten Riegel in seiner Höhe um 2 Geschosse reduziert ist und damit das Bauvolumen städtebaulich gliedert. Das nutzbare Flachdach des 1-geschossigen Bereiches wird intensiv begrünt und dient als Aufenthalts- und Erholungsbereich für Angestellte und Patienten. Die übrigen ebenso als Flachdach ausgeführten Dachflächen werden extensiv begrünt und dienen zudem

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

der Errichtung von PV-Anlagen. Die für das Vorhaben erforderlichen haustechnischen Betriebsanlagen werden auf dem Dach des 4-geschossigen Riegels errichtet, um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt und in der gleichen Fassadengestaltung wie der Hauptbaukörper gehalten. Die Hauptschließung erfolgt in der Ebene 1 von der Mainburger Straße und in der Ebene 0 von Weinmiller Straße. Der 3-geschossige Baukörper wird über einen gesonderten Zugang im Süden erschlossen.

Das Ärztezentrum besteht aus 12 Facharztpraxen und einer ambulanten Tagespflege mit 24 Betreuungsplätzen, die durch einen Gastronomiebetrieb mit Gastgarten im nördlichen Gebäudeteil ergänzt werden. Die Anzahl der Gastplätze beträgt 100, im Gastgarten werden 32 Plätze angeboten. Gemäß der Betriebsbeschreibung werden die Gaststätte und der Gastgarten wie folgt betrieben:

Gaststätte: werktags 9 Uhr bis 23 Uhr, sonn- und feiertags: 11 Uhr bis 23 Uhr

Gastgarten: werktags 9 Uhr bis 18 Uhr

Das Fachärztezentrum ist werktags von 8 Uhr bis 18 Uhr geöffnet.

Auf dem im Osten angrenzenden Wohnbaugrundstück befindet sich eine Tiefgarage, die hinsichtlich des Vorhabens erweitert wird. Die bestehende Zu- und Abfahrt wird auch für die Erschließung der zum Medicenter zugehörigen Garage genutzt.

Die Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung stellen sich wie folgt dar:

Grundstücksgröße (GE 3): 4.585,00 m<sup>2</sup>

Grundflächen nach § 19 BauNVO

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Grundfläche (GR I) nach § 19 Abs. 2 BauNVO	2.093,45 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (GR II) nach § 19 Abs. 4 BauNVO		
unterbaute Fläche Tiefgarage	697,25 m <sup>2</sup>	
Zufahrt, Wege, Nebenanlagen	482,00 m <sup>2</sup>	
Summe Grundfläche (GR II)	1.179,25 m <sup>2</sup>	
 Summe Grundflächen (GR I, GR II)	 3.272,70 m <sup>2</sup>	 max. zul. 4.600,00 m <sup>2</sup>
 Geschossflächen nach § 20 BauNVO		
E0	2.079,99 m <sup>2</sup>	
E1	1.750,48 m <sup>2</sup>	
E2	1.737,43 m <sup>2</sup>	
E3	1.283,00 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche (GF) gesamt:	6.850,90 m <sup>2</sup>	max. zul. 7.200,00 m <sup>2</sup>

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „General-von Stein-Kaserne“ 1. Änderung. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 30 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt im Baufeld ein Gewerbegebiet fest. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Lagerhäuser und Lagerplätze,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: Tankstellen und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO: Vergnügungstätten.

Die geplante Nutzung als Gebäude für heilkundliche Berufe im Sinne des § 13 BauNVO und Gastronomie ist allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung:

Baulinien, Baugrenzen

Bauweise: geschlossene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse: I, III, IV

Grundfläche (GR): max. 4.600 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2, 4 BauNVO)

Geschossfläche (GF): max. 7.200 m<sup>2</sup>

Das Vorhaben bedarf folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Farbgestaltung der Fassade

Nach der textlichen Festsetzung Pkt. 5.7.1 sind die Hauptfassaden in gebrochenem Weiß zu halten. Die Fassade wird mit einer vertikal gegliederten Holzschalung ausgeführt, die vorbewittert und lasiert ist. Die im Baustoff begründete Farbigkeit bzw. Holzichtigkeit weicht von der Festsetzung ab.

Bauline, Bauraum

Die Baugrenze wird durch 8 Abluftschächte der Garagenlüftung überschritten, die aufgrund der Ausdehnung der Tiefgarage außerhalb des Bauraums zum Liegen kommen. Die Abluftschächte werden höhengleich mit dem Gelände eingebaut. Die Grundfläche beträgt je 3,50 m<sup>2</sup>.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Das Vordach des Nebeneingangs überschreitet die festgesetzte Baulinie im Süden um 7,30 m x 1,50 m (GR 10,95 m<sup>2</sup>).

Die antragsgegenständlichen Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich vertretbar.

#### Grünordnung

Zum Nachweis einer qualitätsvollen Freiflächengestaltung und der grünordnerischen Festsetzungen wurde ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes werden berücksichtigt und die festgesetzten Bestandsbäume erhalten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Antragstellerin, eine planerische und bauliche Lösung für eine fußläufige Erschließung des Grundstücks von Süden sowie eine Raderschließung von Norden in Abstimmung mit der Stadt Freising zu realisieren.

#### **Bauordnungsrecht**

##### Stellplatznachweis Kfz

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 BayBO, wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze ist aufgrund der bestehenden Ortssatzung anhand der Richtzahlliste zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

(Stellplatz- und Garagensatzung) zu ermitteln. Nach § 3 Stellplatz- und Garagensatzung ist für Verkehrsquellen, die in der Richtzahlliste nicht erfasst sind, der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall zu berechnen.

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein Fachärzteezentrum mit angebundenen Gastronomiebetrieb. Die Richtzahlliste der städtischen Satzung i.d.F vom 05.11.2003 beschränkt sich bei der Erfassung von Verkehrsquellen nur auf die klassische Arztpraxis. Die spezifische Nutzung eines Ärzteezentrums mit Facharztpraxen zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass neben den öffentlich zugänglichen Räumen für Patienten auch erhebliche Nutzflächen für medizinische Labore, Funktions- und Arbeitsräume und damit verbundenen Verkehrsflächen vorhanden sind.

Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs nach der Richtzahlliste würde sich vorliegend ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf ergeben. Basierend auf den durch die Antragstellerin bereits realisierten Vergleichsprojekten in Ebersberg sowie Holzkirchen und einem Fachgutachten zum konkret zu erwartenden Stellplatzbedarf, das die spezifischen Nutzungen, die zu erwartenden Frequenzen und den Standort Freising eingehend bewertet, soll der tatsächlich zu erwartende Stellplatzbedarf im Sinne des § 3 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung zu Grunde gelegt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

Der Stellplatzbedarf des Vorhabens berechnet sich damit wie folgt:

Verkehrsquelle					Zahl der erforderlichen Stellplätze	
Ebene	Nutzungseinheit					
EG	E01	Gaststätte	Gastraum	242,17 m <sup>2</sup>	1 Stpl./ 10 m <sup>2</sup>	24,22
			Lager	29,48 m <sup>2</sup>	1 Stpl./ 100 m <sup>2</sup>	0,29
			Freischankfläche	100,00 m <sup>2</sup>	wechselseitige Nutzung	0,00
EG	E02	Praxis	Psychiater	98,87 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./ 30 m <sup>2</sup>	3,30
EG	E03	Pflege	Ambulante Tagespflege	24 Plätze	1 Stpl./ 12 Plätze, mind. 3	3,00
EG	E04	Praxis	Radiologie	291,23 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./ 30 m <sup>2</sup>	9,71
OG 1	E1.1	Praxis	Onkologie	294,27 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./ 30 m <sup>2</sup>	9,81
OG 1	E1.2	Praxis	Physiotherapie	275,89 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./ 30 m <sup>2</sup>	9,20
OG 1	E1.3	Praxis	Dermatologie	241,92 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	8,06
OG 2	E2.1	Praxis	Orthopädie	330,65 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	11,02
OG 2	E2.2	Praxis	Wundzentrum	169,46 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	5,65
OG 2	E2.3	Praxis	Augenarzt	115,73 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	3,86
OG 2	E2.4	Praxis	HNO	109,75 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	3,66
OG 2	E2.5	Praxis	Logopädie	126,70 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	4,22
OG 3	E3.1	Praxis	Kinderwunsch	276,91 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	9,23

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

OG 3	E3.2	Praxis	Zahnarzt	247,23 m <sup>2</sup> HNF	1 Stpl./30 m <sup>2</sup>	8,24
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze</b>						<b>113,47</b>
<b>barrierefreie Stellplätze (3 % der notwendigen Stellplätze)</b>						<b>3,00</b>

Auf dem Baugrundstück werden 105 Tiefgaragen- und 4 Freiflächenstellplätze (Kurzzeitparkplätze) erbracht. Die nicht nachzuweisenden 4,47 Stellplätze werden zur Ablöse beantragt.

Fahrradabstellplatznachweis

Nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising berechnet sich ein Bedarf von 130 Abstellplätzen.

Verkehrsquelle					Zahl der erforderlichen Stellplätze	
Ebene	Nutzungseinheit					
EG	E01	Gaststätte	Gastraum	242,17 m <sup>2</sup>	1 APL./ 15 m <sup>2</sup>	16,14
			Freischankfläche	100,00 m <sup>2</sup>	1 APL./ 10 m <sup>2</sup>	10,00
EG	E02	Praxis	Psychiater	98,87 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	3,95
EG	E03	Pflege	Ambulante Tages- pflege	24 Plätze	1 APL./ 25 Pl.	0,96
EG	E04	Praxis	Radiologie	291,23 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	11,65
OG 1	E1.1	Praxis	Onkologie	294,27 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	11,77
OG 1	E1.2	Praxis	Physiotherapie	275,89 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	11,04
OG 1	E1.3	Praxis	Dermatologie	241,92 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	9,68
OG 2	E2.1	Praxis	Orthopädie	330,65 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	13,23
OG 2	E2.2	Praxis	Wundzentrum	169,46 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	6,78
OG 2	E2.3	Praxis	Augenarzt	115,73 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	4,63
OG 2	E2.4	Praxis	HNO	109,75 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	4,39

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

Verkehrsquelle					Zahl der erforderlichen Stellplätze	
Ebene	Nutzungseinheit					
OG 2	E2.5	Praxis	Logopädie	126,70 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	5,07
OG 3	E3.1	Praxis	Kinderwunsch	276,91 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	11,08
OG 3	E3.2	Praxis	Zahnarzt	247,23 m <sup>2</sup> HNF	1 APL./ 25 m <sup>2</sup>	9,89
<b>Zahl der erforderlichen Stellplätze (gerundet)</b>						<b>130</b>

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden auf dem Baugrundstück erbracht.

### Träger öffentlicher Belange

Immissionsschutzbehörde:

Zur Bewertung der Zulässigkeit der Nutzungen und zum Ausschluss von Nutzungskonflikten zwischen dem Gewerbegebiet (GE 3) und dem Wohngebiet (WA 4.6) wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und durch die Immissionsschutzbehörde geprüft. Die Untersuchung ist noch um den Nachweis der Schalldämmmaße für schutzbedürftige Räume aufgrund des Straßenverkehrslärms an der Mainburger Straße zu ergänzen. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Schalldämmmaße fest.

Die abschließende Fachstellungnahme der Immissionsschutzbehörde liegt daher noch nicht vor.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Beschluss-Nr. 459/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 10                  Gegen: 4                  den Beschluss**

Dem Änderungsantrag wird vorbehaltlich der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens zugestimmt.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 144 „General-von Stein-Kaserne“ 1. Änderung für

- die Ausführung einer holzsichtigen Fassadenbekleidung
- die Anordnung von 8 Abluftschächten der Garagenentlüftung außerhalb des Bauraumes und
- die Überschreitung der Baulinie durch das Vordach am Nebeneingang Süd

werden erteilt.

Für das Bauvorhaben besteht ein Bedarf von 113,47 Stellplätzen. Die nicht auf dem Baugrundstück zu erbringenden 4,47 Stellplätze sind abzulösen.

**TOP 4                  Bauantrag E-2023-203**

**Abbruch und Erneuerung des Dachstuhls, Sanierung der Wohnung im 1. und 2. OG mit einer Galerie im Dach auf dem Grundstück Am Wörth 4, Flst. 50 Gemarkung Freising**

**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Abbruch und die Erneuerung des Dachstuhls sowie die Sanierung der Wohnung im 1. und 2. OG

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

mit einer Galerie im Dach auf dem Grundstück am Wörth 4 Fl. Nr. 50 Gemarkung Freising. Die Sanierung betrifft nur den Bereich ab dem Obergeschoss, der Laden im Erdgeschoss bleibt unberührt. Es entsteht durch die baulichen Maßnahmen keine zusätzliche Wohneinheit. Die Bestandswohnung im 1. und 2. OG. wird durch Grundriss Optimierungen funktionaler gestaltet. Der im Bestand ungenutzte kalte Dachspitz wird ausgebaut und dadurch eine Galerie geschaffen. Außerdem wird die geringe lichte Raumhöhe von ca. nur 2m im 2. OG auf 2,41m erhöht. Zusammengefasst sind folgende Maßnahmen im Einzelnen betroffen:

- Abbruch des bestehenden Dachstuhls und Herstellung eines neuen Dachstuhls mit 2 Gauben straßenseitig und Oberlichter auf der Rückgebäudeseite: Dachneigung Südseite mit 47° und Nordseite mit 52° bzw. im oberen Drittel mit 22°, damit der First unter den benachbarten Gebäuden Hausnr. 2 und 6 bleibt
- Erhöhung Traufe südseitig um ca. 50cm und nordseitig um ca. 41cm; Erhöhung Gesamthöhe bis First um ca. 87cm
- Abbruch Decke über 2. OG und Austausch durch eine Massivholzdecke
- Entkernung und Rückbau der nicht tragenden Wände im 1. und 2. OG und Neuerrichtung von neuen Wänden in Trockenbauweise
- Austausch bestehende Kunststofffenster durch Holzfenster: Fensteröffnungen im 2 OG auf Grund der Raumhöhenänderung hochgesetzt, ansonsten bleiben die Fenstergrößen und Fensterpositionen im Wesentlichen gewahrt
- Haustüre wird durch eine Holztür ersetzt
- Fassadennachbesserung und Neuanstrich
- Erneuerung Heizung-, Sanitär- und Elektroleitungen ab dem Obergeschoss

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Die Firsthöhe wurde bezüglich der zuerst eingereichten Planung nochmals um 10cm auf ein nutzbares Minimum verringert und die Gauben wurden verkleinert, sodass sie wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster wirken.

### **Bauplanungsrecht**

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschütztem Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt. Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB notwendig. Die Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Es ergibt sich keine Änderung nach Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein, das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Im Januar 2023 fand eine Sanierungsberatung statt.

### **Bauordnungsrecht**

#### Stellplatznachweis:

Da durch die baulichen Maßnahmen keine zusätzliche Wohneinheit entsteht, ist für das Vorhaben kein Stellplatzmehrbedarf erforderlich. Der Laden im Erdgeschoss bleibt ebenfalls bestehen und es findet keine Nutzungsänderung statt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

## **Denkmalschutz**

### Bau-und Kunstdenkmalpflege:

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ensemblebau nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Innerhalb des denkmalschützten Ensemblebereiches „Domberg und Altstadt Freising“ sind alle außenrelevanten Bauteile als Teil eines Baudenkmals anzusehen.

Das Vorhaben ist primär nach der Gestaltungssatzung der Stadt Freising zu beurteilen:

Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Satzung mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung, wonach historische, prägende Ortsgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien zu bewahren sind und wenn notwendig sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern sind.

Beim Umgang mit Anträgen auf Abbruch des Dachtragwerks und einer Neuerichtung ist eine gerechte Ermessensentscheidung unter Beachtung der Gesamtabwägung der Einzelfallentscheidung und unter Berücksichtigung der Bezugsfallwirkung erforderlich:

Es handelt sich um kein historisch erhaltens- und schützenswertes Dachwerk. Bei der konkreten Planung bleibt der historische Baukörper im Wesentlichen in Kubatur, Dachform und Dachneigung erhalten, sodass die ursprüngliche Bebauung bzw. historische Baufluchten ablesbar sind. Die geringfügige Erhöhung der Traufen ist hinnehmbar, dadurch kann die Raumhöhe des 2. OG erhöht werden und somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die direkt straßenseitig angrenzenden und somit auch optisch wahrnehmenden Nachbargebäude Haus Nr. 2 und 6 sind keine Einzelbaudenkmäler. Lediglich das Rückgebäude ist als Einzelbaudenkmal eingestuft.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Aufgrund der Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren beteiligt. Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt dem Vorhaben und der damit verbundenen Abweichung von der Gestaltungssatzung unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu. Die First-, Trauf- und Gaubendetails wurden mit den Bauantragsunterlagen eingereicht.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wurde von der Stadt Freising nach der Anpassung der Gauben Verkleinerung und Firsthöhen Reduzierung erteilt.

### **Gestaltungssatzung**

Die Erhöhung des Firsts und der Traufen sowie die Änderung der Ortgang Linien auf Grund der neuen Dachneigungen widersprechen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Freising.

Nach § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind historische, prägende Ortgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien zu bewahren sind und wenn notwendig nach dem historischen Vorbild zu erneuern.

In Anbetracht der vorher im Rahmen der denkmalfachlichen Ermessensentscheidung ausgeführten Erwägungen kann die Abweichung in diesem Einzelfall zugelassen werden.

### **Beschluss-Nr. 460/46a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Von § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wird für die Neuerichtung des Dachtragwerks mit abweichenden Ortgang- und Trauflinien eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung zugelassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**TOP 5      Vorbescheidsantrag V-2023-94**  
**Neubau einer Wohnanlage mit historischen Bierkellern und einer**  
**Tiefgarage auf dem Grundstück Klebelstraße 6, 6a, Flst. 1356/1,**  
**1356/5, 1356/6, 1356/7 Gemarkung Freising**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Mit Antrag vom 31.03.2023 wird ein Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Teilabbruch einer denkmalgeschützten Bierkelleranlage und Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Klebelstraße 6, 6a, Flst. 1356/1, 1356/5, 1356/6, 1356/7 Gemarkung Freising beantragt.

Folgende Fragen sollen im Vorbescheid geklärt werden:

1. Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung -Wohnnutzung- zulässig?
2. Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig?
3. Wird dem Abbruch des Bierkellers, welcher sich unter der bestehenden Villa befindet, bei gleichzeitigem Erhalt der anderen beiden Bierkeller zugestimmt?
4. Wird dem Abbruch oder der Verfüllung eines Teilbereiches des zweiten Bierkellers (in unserer Planung Bierkeller Nr. 2), welcher sich parallel der Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbarn befindet, zugestimmt?
5. Wird der Positionierung der Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen, wie in den Planunterlagen dargestellt, zugestimmt?
6. Wird einem Grundstückstausch im dargestellten Umfang zugestimmt?

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

## Planung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Klebelstraße 6 und 6a, Fl.Nr. 1356/1, 1356/5, 1356/6 und 1356/7 und ist mit einem mischgenutzten Gewerbebau an der Klebelstraße (Klebelstraße 6a), einem rückwärtig situierten Wohnhaus (Klebelstraße 6) und Garagen bebaut. Der Gebäudebestand stammt aus Mitte der 1950er- und 1960er-Jahre. Der Umgriff ist Teil eines ehemaligen Brauereigeländes, sog. ehem. Hofwebersche-, später Aktienbrauerei Freising. Das Brauereigelände umfasste vormals die Grundstücke westlich und östlich der heutigen Klebelstraße. Überlieferter Bestand ist der südliche Teil der Brauerei, die ehemalige Mälzerei und das Sudhaus, die Mitte der 1950er-Jahre in eine chemische Fabrik umgenutzt und ab dem Jahr 2019 zu Wohnungen umgebaut wurden. Das ehemalige Brauereigelände ist im Bereich des heutigen Wohnhauses und den Vorhabengrundstücken mit einer weitverzweigten Bierkelleranlage (angelegt ab 1810, bis 1877 mehrfach, teils umfangreich erweitert) unterbaut. Der südliche Bereich der Bierkelleranlage liegt im Untergeschoss des Wohnhauses Klebelstraße 6. Im Rahmen der Nutzungsänderung zur chemischen Fabrik und der damit geänderten Besitzverhältnisse wurden die Keller zum Nachbarn zugemauert. Mit dem Umbau zum Wohnhaus konnten die Bierkeller substantiell erhalten werden. In einem Teil der Kelleranlagen befinden sich heute Abstellräume und weitere Nebennutzflächen der Wohnungen. Die Bierkelleranlage im nördlichen, antragsgegenständlichen Bebauungsbereich wurde im Rahmen der Neubebauung der 1950er- und 1960er-Jahre erhalten.

Der Vorbescheid sieht den Neubau einer Wohnanlage mit circa 32 Wohnungen und einer zweigeschossigen Tiefgarage vor. Der oberirdische Gebäudebestand und Teile der unterirdischen Bierkelleranlage sollen abgebrochen werden. Die Neubebauung gliedert sich in vier Wohngebäude.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Die Häuser 1 und 2 liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich, der gegenüber dem Niveau des geplanten Vorplatzes an der Klebelstraße um 4 m höher liegt und im Osten um ca. 6 bis 7 m steil abfällt.

Das Haus 1 wird an der gemeinsamen Grenze zu Fl.Nr. 1356/4 errichtet und damit kommun an das benachbarte Wohnhaus Klebelstraße 4 angebaut. Das Gebäude zeigt eine polygonale Grundfläche mit 3 Vollgeschossen des Typus E+2. Das dritte Geschoss wird 3-seitig zurückversetzt. Die Dachform ist ein Flachdach. Die Grundfläche beträgt 250 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 635 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhen betragen 10,80 m (III VG) bzw. 7,90 m (II VG).

Das Haus 2 ist ein freistehendes Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen des Typus E+2 und polygonaler Grundfläche. Das dritte Geschoss wird 3-seitig zurückgesetzt. Die Dachform ist ein Flachdach. Die Grundfläche beträgt 245 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 645 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhen betragen 10,80 m (III VG) bzw. 7,90 m (II VG).

Das Häuser 3 und 4 bilden eine gemeinsame Grundfläche, wobei das Haus 3 dem Typus der Häuser 1 und 2 folgt. Das Haus auf polygonaler Grundfläche zeigt bis zu 5 Vollgeschosse. Das fünfte Geschoss ist 3-seitig, das vierte Geschoss 2-seitig zurückversetzt. Die Dachform ist ein Flachdach. Die Grundfläche beträgt 570 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 2.205 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhen betragen bis zu 15,50 m (V VG) bzw. 13,80 m (IV VG). Der sich 2-geschossig entwickelnde Gebäudebereich zeigt eine Wandhöhe von 6,40 m.

Das Haus 4 bindet kommun an die Brandwand des benachbarten Wohngebäudes Klebelstraße 4a an und entwickelt sich 3-geschossig mit unterschiedlich gewalmten Schrägdach. Das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss bilanziert. Die Grundfläche beträgt 215 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 580 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe beträgt 10,11 m, die Firsthöhe 16,70 m.

Zum Nachweis erforderlicher Stellplätze werden die Wohnhäuser durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterbaut, wobei die erste Ebene nahezu höhen- gleich mit dem Anschlusspunkt der Klebelstraße liegt. Um die unterirdischen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Geschossebenen baulich umzusetzen, ist beabsichtigt die historischen Bierkeller 1, 2, 4 und 5 sowie den Bierkeller 3 abzubrechen. Weiterhin soll der Bierkeller 11 abgebrochen oder alternativ verfüllt werden.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche: 3.410 m<sup>2</sup>

Grundflächen nach § 19 BauNVO

Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO

Haus 1 250 m<sup>2</sup>

Haus 2 245 m<sup>2</sup>

Haus 3 570 m<sup>2</sup>

Haus 4 215 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR I) gesamt: 1.280 m<sup>2</sup>

Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO

Zusätzlich unterbaute Bereiche (Tiefgarage) 510 m<sup>2</sup>

Zusätzlich unterbaute Bereiche (Bierkeller) 190 m<sup>2</sup>

Stellplätze, Wege, Nebenanlagen 250 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR II) gesamt: 950 m<sup>2</sup>

Summe Grundflächen (GR I, GR II) 2.230 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ) 0,65

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Geschossflächen nach § 20 BauNVO

Haus 1	635 m <sup>2</sup>
Haus 2	645 m <sup>2</sup>
Haus 3	2.205 m <sup>2</sup>
<u>Haus 4</u>	<u>580 m<sup>2</sup></u>
Geschossfläche (GF) gesamt:	4.065 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl (GFZ)	1,19
---------------------------	------

### **Bauplanungsrecht**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Grüner Hang- Alte Poststraße“. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan erstellt und verfolgt rein umweltplanerische Zielsetzungen. Er setzt den südöstlich abfallenden Hangbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Beurteilung dieses Bereiches erfolgt demnach nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu bestehenden oder zukünftigem Baurecht. Bauvorhaben im Geltungsbereich sind auch weiterhin nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

### **Denkmalschutz**

Bei der durch das Bauvorhaben betroffenen Bierkelleranlage handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, das wie folgt in der Denkmalliste erfasst ist: „Bierkelleranlage der ehem. Hofweberschen-,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

später Aktienbrauerei Freising, ausgedehnte Anlage aus Eis-, Gär- und Lagerkellern, angelegt ab 1810, bis 1877 mehrfach, teils umfangreich erweitert (D-1-78-124-460)“.

Der nördliche Grundstücksbereich liegt zum Teil innerhalb eines Bodendenkmals, das wie folgt in der Denkmalliste erfasst ist: „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit (D-1-7536-0111).“

### **Stadtgrünverordnung (StadtgrünVO)**

Durch das Bauvorhaben ist geschützter Baumbestand im Hangbereich des Baugrundstücks und dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück betroffen.

### **Beurteilung der Planung/ Fragen zum Vorbescheid**

Mit dem Vorbescheid werden Einzelfragen zur bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sowie zu einer privatrechtlichen Angelegenheit gestellt.

Bauplanungsrechtlicher Teil:

Frage 1: Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung -Wohnnutzung- zulässig?

Frage 2: Ist das im Plan dargestellte Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig?

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Mit den Fragen 1 und 2 werden die Teilaspekte der Art und des Maßes der baulichen Nutzung abgefragt.

Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann. Bei dem Kriterium des Nutzungsmaßes ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart.

#### Art der baulichen Nutzung

Das zum Nachweis der Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur erforderliche schalltechnische Gutachten konnte die Antragstellerin bisher nicht vorlegen, so dass die Frage nach der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht beantwortet werden kann. Mit dem Gutachten ist insbesondere eine etwaige Konfliktsituation zwischen dem bestehenden Kfz-Werkstattbetrieb und der heranrückenden Wohnbebauung analog dem Baugenehmigungsverfahren für die Wohnbebauung Klebelstraße 4, 4a lärmschutzfachlich zu überprüfen.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt sich die maßgebliche nähere Umgebung auf den unmittelbar östlich und westlich der Klebelstraße

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

gelegenen Bereich zwischen der Mainburger Straße im Süden, der Geländeerhebung im Norden und dem abfallenden Steilhang im Südwesten. Westlich der Klebelstraße befindet sich ein Kfz-Werkstattbetrieb mit Verkauf, der sich auf einer u-förmigen Grundfläche überwiegend grenzständig mit bis zu zwei Geschossen und Satteldach entwickelt sowie ein Wohngebäude des Typus E+1+D. Auf dem Bereich westlich der Klebelstraße, dem unmittelbaren Bebauungsareal, wird die nähere Umgebung neben gewerblich genutzten Gebäude durch Wohngebäude des Typus E+1+D bzw. E+2 beschrieben. Die vorzufindenden Abmessungen betragen bis zu 16 m x 15 m bzw. 14 m x 20 m. Dem ehemaligen Brauereigebäude, das in seiner ursprünglichen Kubatur heute als Wohngebäude genutzt wird, kommt dabei eine gewisse Sonderstellung zu. Es erscheint primär als singuläre Anlage, die aufgrund ihres quantitativen Erscheinungsbildes (Ausdehnung und Höhe) in einem Kontrast zur umgebenden Bebauung steht. Das vorliegende Nutzungsmaß kann aber bei der Betrachtung der Eigenart der näheren Umgebung nicht völlig ausgeklammert werden. Der baulichen Anlage kommt trotz ihres abweichenden Charakters eine gewisse prägende Bedeutung zu. Ebenso kann der heute vorhandene Baubestand auf dem Antragsgrundstück nicht völlig außer Acht gelassen werden.

Eine Neuordnung des Baugrundstücks wird städtebaulich sehr begrüßt, es ist aber festzustellen, dass sich das konkrete Vorhaben nicht in den Maßstab der näheren Umgebung einfügt. Der Vorbescheid zeigt ein stark verdichtetes Bauungskonzept, dessen Dichte insbesondere in der geplanten Geschossflächenzahl von 1,19 abzulesen ist.

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten Häuser 1 und 2 fügen sich isoliert betrachtet nach den außen wahrnehmbar in Erscheinung tretenden Maßbestimmungsfaktoren Grundfläche, Geschosszahl und Höhe in den städte-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

baulichen Kontext ein. Die aus den Häuser 3 und 4 entstehende bauliche Anlage ist aber hinsichtlich ihrer Ausdehnung von ca. 40,75 m x 31,75 m, Grundfläche von 785 m<sup>2</sup>, Höhe der baulichen Anlage von 15,50 m über Oberkante Vorplatz, Zahl der Vollgeschosse (5 VG) und Geschossfläche von 2.785 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich unzulässig. Das geplante Gebäude übertrifft die absolute Höhe des heutigen Baubestands um ca. 1,15 m und bleibt 1,20 m unter der Firsthöhe des ehemaligen Brauereigebäudes zurück, so dass die fremdartige Wirkung der Bestandsbebauung nochmals verstärkt wird. Die folglich zu betrachtende Gesamtanlage entfaltet durch ihr Erscheinungsbild keine maßstabsbildende Wirkung mehr, sondern übertrifft den Rahmen der Umgebungsbebauung erheblich.

Die beabsichtigte Gesamtverdichtung des Grundstücks mit einer Grundfläche von 1.280 m<sup>2</sup> und Geschossfläche von 4.065 m<sup>2</sup> bei bis zu 5 Vollgeschossen begründet insbesondere hinsichtlich der Wohndichte und Höhe städtebauliche Spannungen, die durch ihre negative Vorbildwirkung geeignet sind, eine unerwünschte Gebietsentwicklung einzuleiten. So würde die geplante Bebauung und weitere ggfs. gleichgelagerte Fälle den städtebaulichen Zielen hinsichtlich des Angebots qualitativ hochwertiger Freiflächen und Erhalt der städtebaulichen Körnigkeit und Maßstäblichkeit widersprechen.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die geplante Setzung der Häuser 1 und 2 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 „Grüner Hang- Alte Poststraße“ widerspricht. Die Außenkante der Gebäude liegt zum Teil unmittelbar an der Grenze zu den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Erdarbeiten, wie die Erstellung der Baugrube, würden unmittelbar in den geschützten Bereich eingreifen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Denkmalschutzrechtlicher Teil:

Frage 3: Wird dem Abbruch des Bierkellers, welcher sich unter der bestehenden Villa befindet, bei gleichzeitigem Erhalt der anderen beiden Bierkeller zugestimmt?

(Bierkeller 3 in der Dokumentation vom 21.06.2023)

Frage 4: Wird dem Abbruch oder der Verfüllung eines Teilbereiches des zweiten Bierkellers (in unserer Planung Bierkeller Nr. 2), welcher sich parallel der Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbarn befindet, zugestimmt?

(Bierkeller 11 in der Dokumentation vom 21.06.2023)

Bei der durch die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage betroffene Bierkelleranlage handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Mit den verfahrensgegenständlichen Fragen soll die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Teilabbruchs der Bierkelleranlage geklärt werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nimmt nach Inaugenscheinnahme vom 15.06.2023 und nachfolgender Fachstellungnahme vom 04.08.2023 wie folgt Stellung:

*[...Bezugnehmend auf die im Rahmen des Vorbescheids angefragte Möglichkeit des Abbruchs weiter Teile der denkmalgeschützten Kelleranlagen, kann diesem Ansinnen aus denkmalfachlicher Sicht nicht bzw. nicht vollständig zugestimmt werden.*

*Wie die Dokumentation nochmals eindrücklich zeigt, sind weite Teile der Kelleranlage in einem guten Zustand und weitgehend unverfälscht erhalten. Insbesondere der Keller 3 (Nummerierung gem. Dokumentation) unter der sog.*

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

*Villa stellt einen wichtigen Teil der Kelleranlage dar und beeindruckt mit seinen Dimensionen. Die Denkmaleigenschaft ist auch durch die beiden später eingestellten Mittelstützen nicht infrage zu stellen. Etwas anders sind die Keller 1, 2, 4 und 5 einzuschätzen, die durch spätere Veränderungen gestört und durch den Abbruch der Gewölbe und den Einzug von Beton-Flachdecken in ihrer historischen Aussage reduziert sind.*

*Bezüglich der Frage 3 des Antrags ist daher aus denkmalfachlicher Sicht festzustellen, dass als Kompromisslösung ein Abbruch der Keller 1, 2, 4 und 5 bei einer ansonsten denkmalgerechten Planung ggf. hingenommen werden könnte. Für Keller 3 kann dies jedoch ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt werden. Im Rahmen der Gesamtplanung wäre daher eine Lösung zu entwickeln, die zukünftig im Bereich des aktuellen Keller 2 eine Erschließung für die verbleibenden Kellerräume sicherstellt.*

*Bezüglich der Frage 4 des Antrags ist festzustellen, dass der zum Abbruch/Verfüllung vorgesehene Keller 11 als erhaltungswürdig und erhaltungsfähig einzustufen ist. Außerdem ist Keller 11 ein historisches Bindeglied zum nördlichen Bereich der heute zum Nachbargrundstück gehörigen Kellerräume. Eine Erhaltung dieses Kellers ist aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich. Ggf. ist bei ansonsten denkmalgerechter Gesamtplanung eine reversible Verfüllung des Kellerraums vorstellbar. Dies wäre im Rahmen einer überarbeiteten Planung noch zu diskutieren. ...]*

Nach Art. 6 Abs. 2 BayDSchG kann die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Im Rahmen der Ermessensausübung sind die Belange des Denkmalschutzes mit den gegenläufigen Interessen der Antragstellerin abzuwägen. An die Abwägung zu Lasten des

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Kulturdenkmals und zugunsten der privaten Belange der Antragstellerin sind hohe Anforderungen zu stellen. Vorliegend sind keine gewichtigen Anhaltspunkte erkennbar, die für den Teilabbruch des Baudenkmals sprechen.

Dem Erhalt des Baudenkmals kommt eine gesteigerte (stadt- und wirtschafts-) geschichtliche Bedeutung zu. Der Teilabbruch, der sich primär in der wirtschaftlichen Nutzung des Baugrundstückes begründet, führt zu einem Verlust historischer, erhaltungswürdiger und erhaltungsfähiger Bausubstanz. Die Untere Denkmalschutzbehörde teilt die fachliche Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege und stimmt dem Abbruch des Bierkellers 3 aufgrund seiner erhaltungswürdigen, nahezu unveränderten Überlieferung und des damit verbundenen Aussagewerts für die Gesamtanlage nicht zu. Dem Abbruch des Bierkellers 11 wird ebenso nicht zugestimmt. Dem Keller kommt aufgrund seiner Funktion als Bindeglied zum nördlichen Bereich der heute zum Nachbargrundstück gehörenden Kellerräume besondere Bedeutung zu. Der Keller ist gleichfalls in einem erhaltungswürdigen und erhaltungsfähigen Zustand.

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilt auch die Auffassung, dass im Rahmen einer ansonsten denkmalgerechten Planung die Keller 1 ,2, 3 und 5 aufgegeben und der Bierkeller 11 verfüllt werden kann. Die Keller 1 ,2, 3 und 5 wurden im Rahmen der Baumaßnahme der 1960er-Jahre stark verändert und besitzen für die Erlebbarkeit der historischen Bierkelleranlage gegenwärtig nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Bedingt durch die bestehende Grundstücksgrenze und dem damit verbundenen Verschluss des Bierkellersystems zum nördlichen Bereich der heute zum Nachbargrundstück gehörenden Kellerräume ist der Bierkeller 11 für die unmittelbare Erlebbarkeit des Kellersystems von nachrangiger Bedeutung. Eine Verfüllung sichert zumindest den substanziellen Erhalt und ermöglicht zugleich die statisch wirksame Lastabtragung eines Neubaus.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Aus denkmalfachlicher Sicht besteht somit die Möglichkeit zur Realisierung von Alternativlösungen.

Bauordnungsrechtlicher Teil:

Frage 5: Wird der Positionierung der Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen, wie in den Planunterlagen dargestellt, zugestimmt?

Die Frage hinsichtlich der Setzung der zweispurigen Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist nicht hinreichend bestimmt. Die näheren Erläuterungen zur Fragestellung zielen auf Belange der Verkehrssicherheit ab, so dass die Frage bauordnungsrechtlich ausgelegt wird.

Der dem Antrag zu Grunde liegende Plan zeigt einen Abstand der Zu- und Abfahrten der Tiefgarage zur Verkehrsfläche der Klebelstraße von etwa 6,75 m. Damit ist der nach § 2 Abs. 1 Garagenverordnung (GaStellV) erforderliche Stauraum von 3 m eingehalten. Im Bereich des Stauraums sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten. Weitergehende Aussagen können anhand der Planunterlagen nicht getroffen werden.

Privatrechtlicher Teil:

Frage 6: Wird einem Grundstückstausch im dargestellten Umfang zugestimmt?

Die Antragstellerin beabsichtigt einen gegenseitigen Tausch von zwei ca. 37 m<sup>2</sup> großen Grundstücksflächen im Bereich des nördlichen Verlaufs der Klebelstraße. Die Frage nach einem Grundstückstausch ist kein Prüfgegenstand in einem Baugenehmigungsverfahren und kann damit nicht beantwortet werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

**Beschluss-Nr. 461/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

1. Die Frage nach der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung kann aufgrund des bisher nicht vorgelegten schalltechnischen Gutachtens nicht beantwortet werden.

**Beschluss-Nr. 462/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 6                  Gegen: 8                  den Beschluss**

2. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig.

**Beschluss-Nr. 463/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 5                  Gegen: 9                  den Beschluss**

3. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Bierkellers 3 (Nummerierung gemäß Dokumentation) wird versagt.

**Beschluss-Nr. 464/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 6                  Gegen: 8                  den Beschluss**

4. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Bierkellers 11 (Nummerierung gemäß Dokumentation) wird versagt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Beschluss-Nr. 465/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

5. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Verfüllung des Bierkellers 11 (Nummerierung gemäß Dokumentation) wird bei ansonsten denkmalgerechter Planung in Aussicht gestellt.

**Beschluss-Nr. 466/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

6. Die Frage hinsichtlich der Setzung der zweispurigen Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist nicht hinreichend bestimmt. Der nach § 2 Abs. 1 Garagenverordnung (GaStellV) erforderliche Stauraum von 3 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird eingehalten. Im Bereich des Stauraums sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten. Weitergehende Aussagen können anhand der Planunterlagen nicht getroffen werden.

**Beschluss-Nr. 467/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

7. Die Frage nach einem etwaigen Grundstückstausch kann im vorliegenden Baurechtsverfahren nicht beantwortet werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er einen Teil der Beschlüsse für rechtswidrig hält und zur Überprüfung an die Rechtsaufsicht weiterleiten wird.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**TOP 6      Vorbescheidsantrag V-2022-366**  
**Neubau eines Boardinghauses mit Tiefgarage auf dem Grund-**  
**stück Acheringer Straße 2, Flst. 256 Gemarkung Pulling**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau eines Boarding-Hauses mit 49 Apartments und Tiefgarage auf dem Grundstück Acheringer Straße, Flst. 256 Gemarkung Pulling. Mit dem Antrag wird keine konkrete Frage gestellt. Gegenstand der Anfrage ist somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Antrag beschriebenen Vorhabens.

**Bestandssituation**

Das Vorhabensgrundstück ist unbebaut. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gewerbliche Baufläche mit zu erhaltendem Baubestand aus. Der Rahmenplan Pulling stellt auf dem Flurstück zu erhaltende Grünstrukturen mit Raumwirkung und ortsbildprägendem Baumbestand dar.

**Bisherige Vorgänge**

**Antrag auf Vorbescheid vom 06.07.2021, Neubau von 5 Reihenhäusern**

Mit dem Antrag war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu klären. Das Vorhabensgrundstück grenzt sich von der benachbarten Wohnsiedlung zwischen der Sommerstraße und der Straße Am Baggersee deutlich ab und wird vielmehr durch das westlich der Acheringer Straße liegende Gewerbegebiet geprägt. Der Vorbescheidsantrag wurde deshalb wie folgt entschieden: Die geplante Art der Nutzung „Wohnen“ ist

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

bauplanungsrechtlich unzulässig. Da die weiteren Fragen auf das Vorhaben "Neubau von 5 Reihenhäusern" basieren, ist - unter Berücksichtigung der Aussage unter Nr. 1 - eine Beantwortung hinfällig.

### **Planung**

Das Plankonzept sieht den Neubau eines dreigeschossigen Riegels mit einer Höhenentwicklung von E+2, Flachdach sowie einem erdgeschossigen Wintergarten im Nordosten vor.

Die Wandhöhe des 3-geschossigen Gebäudebereichs beträgt 9,025 m.

Der Hauptbaukörper misst 32,99 m x 15,99 m, die Grundfläche beträgt 527,51 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 1.582,53 m<sup>2</sup>, jeweils zzgl. Wintergarten (Nutzfläche 88,35 m<sup>2</sup>).

Im Gebäude wird ein Boarding-Haus mit 49 Appartements, Büro- und Empfangsbereich, Technik- und Putzräume sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft / Bäckerei Café für die öffentliche Nutzung untergebracht. Vermietet werden die Appartements tage- oder wochenweise, Zielgruppe sind Messearbeiter und Messebesucher o. ä.. Ausgestattet sind die Appartements mit Nasszelle und Kochnische. Es ist geplant, das Boardinghaus mit 3 Bediensteten zu betreiben. Zusätzliche Dienste wie Putz- und Wäscheservice sollen durch externe Betriebe ausgeführt werden.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird das Grundstück durch eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen unterbaut, die an der südlichen Grundstücksgrenze von der Acheringer Straße erschlossen wird. Des Weiteren sind 17 oberirdische Stellplätze vorgesehen, wobei 8 Stellplätze davon unmittelbar von der Acheringer Straße angefahren werden sollen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

### **Bauplanungsrecht**

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens bemisst sich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vorliegend handelt es sich um ein faktisches Gewerbegebiet. Die Art der Nutzung ist nach § 8 BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller bezeichnet die geplante Nutzung als Boarding-Haus. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist der Begriff Boardinghaus nicht ohne weiteres einzuordnen. Er kann je nach den konkreten Nutzungsverhältnissen sowohl einen Beherbergungsbetrieb als auch eine Wohnnutzung meinen. Da es sich um eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb handelt, kommt es für die Beurteilung maßgeblich auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Von einem Wohnen im Sinne des Bauplanungsrechts ist bei einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit auszugehen, die sich durch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts auszeichnet. Der Begriff des Beherbergungsbetriebs umfasst hingegen alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe für jedermann ohne Erfüllung besonderer Voraussetzungen anbieten. Hierzu kann auch die Vermietung von Appartements für Feriengäste gehören. Ein Beherbergungsbetrieb liegt allerdings nur dann vor, wenn die Räume regelmäßig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten könnten. Gemessen daran ist nach der Betriebsbeschreibung grundsätzlich von einem wechselnden Personenkreis und kurzfristiger

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Aufenthaltsdauer auszugehen. Des Weiteren lassen die Größe der Appartements von überwiegend 17,15 m<sup>2</sup> für zwei Personen sowie das Angebot von hoteltypischen Serviceleistungen wie Putz- und Wäscheservice einen Beherbergungsbetrieb bejahen. Die Art der baulichen Nutzung für einen Beherbergungsbetrieb ist nach § 8 BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB zulässig. Das langfristige Vermieten von Appartements unterfällt jedoch nicht dem Begriff des Beherbergungsbetriebes und ist als Wohnnutzung nach § 8 BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB unzulässig. Die Betriebsbeschreibung ist diesbezüglich noch klarzustellen.

Der geplante Laden mit Café ist nach der Art der Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Baugrundstück wird durch die Gewerbebebauung Acheringer Straße 4, 4a und 5 geprägt. Die Betriebshallen weisen eine Grundfläche ca. 510 – 1.240 m<sup>2</sup> auf und stellen sich eingeschossig mit Satteldächern, auf Flst. 382/1 Gemarkung Pulling in einem Teilbereich auch zweigeschossig dar. Die Firsthöhen betragen hier von 5,50 m bis 7 m. Die Gebäude, in denen überwiegend Büronutzung und Betriebswohnungen untergebracht sind, sind mit einer Grundfläche von ca. 163 - 198 m<sup>2</sup> zweigeschossig + Dachgeschoss (Satteldach), die Firsthöhen hier sind ca. 10 m.

Das geplante dreigeschossige Boardinghaus mit einer Abmessung von 15,99 m x 32,99 m, Grundfläche 527,51 m<sup>2</sup> zzgl. Wintergarten fügt sich damit in Bezug auf die absoluten Größen nicht in die maßgebende nähere Umgebung ein.

Bei der Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung im Innenbereich ist auf die nach außen wirkenden Größen wie Grundfläche und Höhe der baulichen Anlage in ihrer Gesamterscheinung, also der Kubatur abzustellen. Dabei verbietet sich,

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

dass sich das Vorhaben zur Rahmenfestlegung an mehreren Gebäuden gleichzeitig orientiert, welche bezüglich eines dieser absoluten Faktoren einen Maximalwert darstellen und diese Einzelwerte dann kombiniert werden. Ein Vorhaben kann sich also nicht gleichzeitig an der größtmöglichen Grundfläche, der höchsten Wandhöhe und/oder Firsthöhe von jeweils verschiedenen Gebäuden orientieren (st. Rspr. der Kammer, z. B. VG München, U. v. 12.12.2011 - M 8 K 11.1141 - juris Rn. 41). Gemessen an diesem Maßstab fügt sich das gegenständliche Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein, da sich in der maßgeblichen Umgebung kein Gebäude mit einer vergleichbaren Höhenentwicklung und Grundfläche sowie Geschossigkeit findet.

Darüber hinaus ist das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Bauvorhaben überschreitet die straßenseitige Bauflucht zur Acheringer Straße. Die Hauptgebäude sind in einem Abstand von mindestens 4 m zur Straße errichtet. Diese vordere, faktische Baugrenze wird durch das Vorhaben mit einem Abstand von lediglich 3 m klar überschritten. Auch hinsichtlich der rückwärtigen Bauflucht zur Bahn wird die faktische Baugrenze nicht eingehalten.

Aufgrund der weiteren massiven baulichen Verdichtung würde das Vorhaben zu einer unerwünschten Vorbildwirkung führen sowie damit verbunden, bodenrechtliche Spannungen in der Umgebung erzeugen.

### **Träger öffentlicher Belange**

#### Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde

Das Vorhaben liegt unmittelbar an der Bahnlinie München-Freising. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken, ob bezüglich Erschütterungen und den erwarteten Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Bahnlinie im Westen und den damit einhergehenden, erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz, noch ein gesundes Wohnen möglich ist. Es muss mindestens die Einhaltung der zulässigen Innenpegel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 bei ausreichender Belüftung sichergestellt werden. Eine schalltechnische Untersuchung sowie ein messtechnisches Gutachten zu Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen einschließlich konkreter Schutzmaßnahmen sind von einem anerkannten Gutachter vorzulegen.

Deutsche Bahn

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der in der Stellungnahme vom 04.10.2023 genannten Bedingungen, Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

**Hinweise:**

Stadtgrünverordnung

Auf dem Baugrundstück und Nachbargrundstück befinden sich etliche Bäume, die nach Stadtgrünverordnung geschützt sind.

Stellplatzsatzung

Die oberirdischen Stellplätze widersprechen hinsichtlich Erschließung, Situierung und Grünordnung der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising. Des Weiteren ist für einen Beherbergungsbetrieb ab 60 Betten zusätzlich ein Busparkplatz nachzuweisen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Beschluss-Nr. 468/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

Der Vorbescheidsantrag wird wie nachfolgt beantwortet:

1. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – Beherbergungsbetrieb bauplanungsrechtlich zulässig. Die Einhaltung der Anforderungen des Lärm- und Erschütterungsschutzes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Hinblick auf die Nähe zur Bahnanlage sind noch nachzuweisen.
2. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (straßenseitige und rückwärtige Bauflucht) bauplanungsrechtlich unzulässig.

Die Behandlung von TOP 10.2 wird vorgezogen.

**TOP 10.2    Vorstellung Grobanalyse Grottenau**

**Anwesend: 14**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**TOP 7      Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“, 1. Änderung und  
43. Änderung des Flächennutzungsplans  
- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss  
Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Südring und Dorfstraße im Süden der Stadt Freising. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Versorgungsfläche für Fernwärme dargestellt. Umschlossen wird die Fläche mit öffentlichem Grün. Durch das Planungsgebiet läuft eine Hochspannungstrasse sowie eine Erdleitung. Des Weiteren ist im Planungsgebiet der Verlauf eines früh- und kulturgeschichtlichen Denkmals (ehemalige Römerstraße) dargestellt.



Seit 12.06.1998 ist der Bebauungsplan Nr. 90 "Südtangente Freising" rechtskräftig (Link Bebauungsplan Nr. 90: [Fre-B-090-Suedtangente-Freising.pdf](#), [Fre-B-090-Suedtangente-Freising-Festsetzungen.pdf](#), [Fre-B-090-Suedtangente-Freising-Begrueundung.pdf](#)).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 90 "Südtangente Freising" ist die Verwirklichung eines Straßensystems, das eine ausreichende Erschließung der Bereich Lerchenfeld und Attaching im Hinblick auf eine geplante Bebauung sichert sowie die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk; Erweiterungsfläche für ein Blockheizkraftwerk, BHKW) für die Stadt Freising. Die geplanten Straßenverbindungen sollten sich durch begleitende Pflanzungen in die Umgebung einbinden und die Eingriffe durch grünplanerische Maßnahmen minimiert werden. Die Südtangente ist Bestandteil einer gesamtheitlichen Planung im Stadtgebiet.

Der Bebauungsplan wurde bis auf die Fläche des aktuellen Planungsumgriff umgesetzt. Die Ausgleichsflächen wurden - an anderer Stelle - umgesetzt.

#### Hintergrund

Der Stadtentwicklungsplan der Stadt Freising für das Jahr 2030 gibt es bereits als Ziel voraus: der Umweltverbund soll gestärkt werden. Der ÖPNV ist ein wichtiger Bestandteil dessen und daher werden ein dichter und zuverlässiger Takt gefordert. Zudem wird im Rahmen der Ziele des Klimaschutzes die gesamte Busflotte auf elektrisch betriebene Busse umgerüstet. Die Fortschreibung des Nahverkehrsplan der Stadt Freising formuliert auf Seite 171:

"Bei der Fahrzeugneubeschaffung sind die Vorgaben der europäischen "Clean-VehicleRichtlinie" (CVD) und des daraus resultierenden nationalen Gesetzes über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge (SaubFahrzeugBeschG) zu befolgen. Für den Stadtverkehr Freising bedeutet dies, dass ab 2026 mehr als die Hälfte der Neufahrzeuge emissionsfrei, d.h. elektrisch sein müssen. Entsprechend ausreichend dimensionierte Ladeinfrastruktur ist zu errichten und ein Betriebskonzept für Elektromobilität ist zu erstellen."

Im Oktober 2022 hat die Freisinger Stadtwerke Parkhaus und Verkehrs-GmbH Fördergelder beim Bundesministerium für Digitales und Verkehr beantragt. Die

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Bewilligung und der Zuwendungsbescheid erfolgten Ende März 2023. Der Bewilligungszeitraum ist festgesetzt auf dem Zeitraum 01.04.2023 bis 31.08.2025 für die Elektrobusse und bis 31.10.2025 für die Ladeinfrastruktur. Ab 2025 werden batteriebetriebene Fahrzeuge den ÖPNV übernehmen und so der Entwicklung von Treibhausgasen entgegenwirken und die Nutzung erneuerbarer Energie im Stadtraum sichtbar machen.

Für den Betrieb der Elektrobusse wird allerdings auch Infrastruktur benötigt, deshalb möchte die Freisinger Stadtwerke Parkhaus und Verkehr GmbH einen modernen, zeitgemäßen Busbetriebshof für die Elektrobusflotte errichten, der neben Abstellplätzen mit Ladeinfrastruktur auch ein Sozialgebäude mit Pausenraum, Umkleiden und Sanitäranlagen sowie Büroarbeitsplätzen für Disponenten und Verwaltung beinhaltet. Die Fläche liegt im Gebiet des amtlichen Bebauungsplans 90 "Südtangente Freising", aufgestellt 1996, geändert 1998, der auf den genannten Flurstücken eine Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb einer Baugrenze ausweist. Diese Anlage wurde auf der Fläche jedoch bis dato nicht errichtet. Der Bebauungsplan muss demnach entsprechend des Vorhabens geändert werden, obwohl der Bau eines Umspannwerkes in anderer Dimension und Lage in der Planung berücksichtigt werden soll.

Die ersten Ergebnisse der aktuell laufenden Zielnetzplanung für den Strombereich bestärken die Entscheidung, an diesem Standort ein Umspannwerk zu errichten. Der Strombedarf wird sich demnach in den nächsten Jahren teilweise verdreifachen. Ebenfalls stellt die steigende Erzeugungsleistung den Netzbetrieb vor große Herausforderungen. Um hier eine zukunftssichere und nachhaltige Stromversorgung zu gewährleisten, ist ein neues Umspannwerk im Süden der Stadt Freising unumgänglich.

Geplant ist, das Umspannwerk in den Süden des gegenständlichen Bebauungsplangebiets zu realisieren. Dies hat den Hintergrund, dass die im Norden des Bebauungsplangebiets gelegene 110kV-Leitung der Stadtwerke München

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

eine Bebauung nicht zulässt. Das Umspannwerksgelände wird durch einen separaten Zaun abgegrenzt und soll über eine eigene Einfahrt zugänglich gemacht werden. In der Regel ist mit wenigen Fahrten in das Umspannwerk zu rechnen, da das Umspannwerk fernsteuerbar und fernüberwacht ist. Eine dauerhafte Besetzung von Betriebspersonal ist nicht notwendig.

Das Umspannwerk soll auf einer bebaubaren Fläche von ca. 55 x 30m entstehen. In der Anlage wird Strom von der Hochspannungsebene (110kV) auf die Mittelspannungsebene (20kV) transformiert und verteilt. Es werden mehrere Transformatorenkammern mit dazugehörigen Technikräumen benötigt. Die komplette Technik wird auf mehreren Stockwerken errichtet.

In der Planung soll bereits Ausbaureserven vorgesehen werden, um den wachsenden Strombedarf abzudecken. Angeschlossen wird das neue Umspannwerk an die 110kV-Erdleitung des Übertragungsnetzbetreibers Bayernwerk. Auch für Bayernwerk muss eine 110kV-Schaltanlage im Gebäude sowie Technikräume vorgesehen werden.

Die Planungen sollen 2024 beginnen.

#### Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 90 "Südtangente Freising", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Busbetriebshofes und Umspannwerk der Freisinger Stadtwerke zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 90 sieht an der Stelle des geplanten Busbetriebshofes mit Umspannwerk bereits eine Fläche für Versorgungseinrichtungen vor. Die Ausdehnung und die erforderlichen Flächen stimmen nicht mit den Festsetzungen überein. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Es gibt keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorsehen. Es wird im Zuge der Planung eine Betrachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine spezielle artenschutzrechtliche

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Prüfung durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 Ä1 wird somit nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Dem Vorhaben liegen folgende Ziele zu Grunde, die im Zuge der Bauleitplanung gesichert werden sollen:

- Unterbringung eines zentralen Busbetriebshofs der Stadtwerke Freising mit Betriebsgebäude, Stellplätze für 32 Busse sowie Mitarbeiterstellplätzen
- Umspannwerk
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung
- Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf ein Mindestmaß

Die Ziele müssen entsprechend von den Planenden umgesetzt werden.

Der gesamte Umgriff entspricht einer Größenordnung von ca. 3 ha.

Umgriff des Bebauungsplans

Das Untersuchungsgebiet umfasst ganz oder teilweise folgende Flurnummern:

Gemarkung Freising:

2251/15, 2251/16, 2252, 2252/1, 2252/2, 2253, 2253/1, 2254/1, 2254/2, 2254/3, 2254/4, 2255/1, 2255/2, 2264/1, 2265/4, 2265/5

Der endgültige Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Planung festgelegt. Belange anderer Behörden, wie z.B. ein möglicher Ausbau der Hochspannungsleitung oder die Abstimmung mit Denkmal- und Naturschutz werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

**Beschluss-Nr. 469/46a**

**Anwesend: 14                  Für: 14                  Gegen: 0                  den Beschluss**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Südtangente Freising" und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans für den dargestellten Umgriff wird beschlossen und soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, die Errichtung eines Busbetriebshofs der Freisinger Stadtwerke sowie eines Umspannwerks im Umgriff des B-Plans Nr. 90 zu ermöglichen. Dabei sollen die negativen Auswirkungen im Hinblick auf Stadt- und Landschaftsbild, Mensch und Natur minimiert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die erforderlichen Planungen und Verfahrensschritte in die Wege zu leiten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**TOP 8      Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

**Anlass der Neuaufstellung**

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). Es konkretisiert die Verantwortung der Gemeinde für die Aufstellung von städtebaulichen Planungen und Entwicklungszielen im Rahmen der Bauleitplanung.

Dem Flächennutzungsplan als sogenannten vorbereitenden Bauleitplan kommt die Aufgabe gem. § 1 Abs.1 BauGB zu, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Aufstellung eines Bauleitplanes muss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freising aus dem Jahr 1998 ist auf Grund der tatsächlichen Entwicklungen sowie der rechtlichen Änderungen der vergangenen 25 Jahre überholt. Dies belegen auch die zahlreichen Änderungsverfahren (42 Verfahren, z.T. noch nicht abgeschlossen) bezüglich des Flächennutzungsplans, die die Stadt in den letzten Jahren durchgeführt hat. Die Darstellungen des Bestandes im Flächennutzungsplan sind in vielen Bereichen überholt, das vormalige Gesamtkonzept der Planung nicht mehr gut ablesbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Darüber hinaus haben sich gegenüber 1998 die Rahmenbedingungen stark gewandelt, so dass die Entwicklung der Stadt Freising vor neue Herausforderungen gestellt wird:

- Durch den hohen Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Bauland in der Metropolregion München sind die bestehenden Siedlungserweiterungsreserven im Stadtgebiet der Stadt Freising bereits nahezu aufgebraucht. Teilweise sind die bestehenden Flächenreserven in der aktuellen Zweckbestimmung nach heutigen fachlichen Maßstäben nicht mehr für die Siedlungsentwicklung der Stadt geeignet. Für die künftige Siedlungsentwicklung bedarf es einer Überprüfung der Bauflächendarstellungen auf Grund aktueller stadtplanerischer sowie landschaftsplanerischer Betrachtungen und geänderter Bedarfe.
- Die durch europarechtliche Vorgaben geprägte Umweltgesetzgebung sowie die Novellierungen des Baugesetzbuches haben die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die vorbereitende Bauleitplanung erheblich verändert. Insbesondere muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in deren Rahmen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.
- Die internationalen und bundesweiten Umweltziele, z.B. den täglichen bundesweiten Flächenverbrauch auf 30 ha zu begrenzen, ergeben für den Siedlungsbereich das neue Paradigma der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.
- Die internationalen und bundesweiten Klimaschutzziele sowie das stadteigene Klimaschutzkonzept, sowie Klimaanpassungskonzept KLAPS50

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

erfordern eine Auseinandersetzung u.a. mit den stadtklimatischen Funktionsräumen und mit der Ermöglichung der Nutzung von regenerativer Energie (Windkraft, Solar, Geothermie, Kraft-Wärme-Kopplung etc.)

Aufgrund der genannten Mängel und der neuen Herausforderungen wird daher eine Erforderlichkeit als gegeben erachtet sowohl Flächennutzungsplan als auch Landschaftsplan neu aufzustellen.

### **Anpassungspflicht**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Bauleitplanung in das System der räumlichen Planung eingebunden. Das bedeutet, dass die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umzusetzen sind. Weiterhin enthalten ist die 3. Start- und Landebahn des Flughafen München auch in der letzten Teilfortschreibung des LEPs 2023. Daher müssen die Auswirkungen einer Umsetzung der 3. Start- und Landebahn bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft werden, obwohl erneut in dem aktuellen Koalitionsvertrag der Landesregierung eine Verlängerung des Moratoriums beschlossen wurde. Dabei gilt das Verursacherprinzip, das heißt, im Rahmen der Anpassung sind die Verursacher an den Kosten zu beteiligen.

### **Ziele der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung:**

Allgemeine Ziele der Flächennutzungsplanaufstellung:

- nachhaltige, umweltschonende, energieoptimierte und klimafreundliche Stadtentwicklung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Verträgliche Bevölkerungsentwicklung

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- Attraktive Ortsteile mit angemessener Bebauungsdichte und guter Naherholungsstruktur sowie Durchgrünung
- Stabilisierung der Wirtschaftsbetriebe und Arbeitsplatzzahlen
- Stabilisierung der Einzelhandelsentwicklung und der wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
- Zukunftsfähige Mobilität
- Erhöhung der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- Sicherstellung der Standorte für notwendige technische und soziale Einrichtungen
- Anzustreben ist im Zuge der Aufstellung die Einführung des neuen digitalen Standards in der Bauleitplanung (X-Planung, lt. IT-Planungsrat Beschluss 2017/3).

Mit dem Stadtentwicklungsplans STEP 2030 sind bereits wesentliche Ziele und Maßnahmen und die daraus abgeleiteten Teilprojekte beschrieben, welche mit der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung verankert werden sollen. Unter anderem sind darin folgende Ziele definiert worden:

- Prüfung der Auswirkungen der Umsetzung einer 3. Start- und Landebahn
- Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen sollen zukünftig minimiert werden
- Aktivierung von innerstädtischen Flächen für Wohnen und Gewerbe gemäß Nachverdichtungsstudie
- Beheben von Fehlentwicklungen und städtebaulichen Mängeln entsprechend der Rahmenpläne der Stadt- und Ortsteile

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- die Stadtstruktur ist an bestehende und künftige Naturgefahren anzupassen
- Erhalt, Sicherung und Vernetzung der Freiflächen gemäß Freiraumkonzept Stadtmoosach
- Stärkung des Ortszentrums Freising, durch Verbesserung des Freizeitangebotes
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines breitgefächerten Angebots an Sportstätten, gemäß Sportentwicklungsplanung
- Naturnahe Entwicklung der Moosach mit ihren Seitenarmen sowie Etablierung eines verträglichen Landnutzungs- und Erholungsnutzungskonzeptes im Freisinger Moos
- Schutz bestehender innerstädtischer Grünflächen, Ermittlung von Potentialen zur Entsiegelung zur Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel
- Integration des Mobilitätskonzeptes der Stadt Freising

Diese Liste ist nicht abschließend und stellt einen Auszug der Ziele und Maßnahmen dar.

**Relevanz des Flächennutzungsplanes:**

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die darzustellenden Inhalte sind in § 5 Abs. 2 geregelt. Der Planungshorizont wird auf 15 Jahre angesetzt (2040).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger, die im Verfahren beteiligt werden, Ihre Planungen an den Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (Behördenverbindlichkeit).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan enthält Darstellungen, aus denen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Festsetzungen ableiten lassen.

### **Landschaftsplan**

Das Bayerische Naturschutzgesetz verpflichtet die Städte und Gemeinden, Natur und Landschaft in ihrem Wirkungskreis im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften (Art. 1 BayNatSchG). Der kommunale Landschaftsplan unterstützt die Gemeinden bei dieser umfangreichen Aufgabe. Er beinhaltet eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft, auf deren Grundlage eine Zielkonzeption für den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft erarbeitet wird.

Mit dem Ausgleichflächenkonzept welches die Stadt Freising 2019 beschlossen hat, sind bereits wesentliche Landschaftskulissen beschrieben, die als Grundlage für die Neuaufstellung des Landschaftsplanes dienen können.

### **Heutige Bedeutung von FNP und Landschaftsplan gestiegen:**

Der Gesetzgeber hat seit Ausgestaltung in den 60er Jahren Maßnahmen ergriffen zur rechtlichen Stärkung der vorbereitenden Bauleitplanung auf Grund zunehmend komplexer werdenden Rahmenbedingungen:

- Integration des Nachhaltigkeitsgrundsatzes
- Bedeutungszunahme gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Regelwerke mit Umweltschutzbezogenen Anforderungen (UVP-Richtlinie, FFH und Vogelschutz, Umgehungslärm, ...)

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- Koordination von Fachplanungen
- Steuerung der verbindlichen Bauleitplanung

**Beteiligung am Verfahren:**

Der Flächennutzungsplan dient vorwiegend der gesamtstädtischen Betrachtung aller bodenrechtlich relevanten Themenbereiche. In der Erarbeitungszeit wird durch verschiedene Verfahrensschritte allen Beteiligten die Gelegenheit gegeben, sich - nicht wie sonst auf einer einzelfallbezogenen Ebene, sondern auf einer strategischen Ebene über die jeweils eigenen Zukunftsvorstellungen zur Entwicklung Freising's auszutauschen.

Somit soll die Planung sowohl im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung, als auch in umfassenden Bürgerbeteiligungen in mehreren Veranstaltungen vorgestellt werden. Im Rahmen der Umweltprüfung haben die Träger der Umweltbelange Gelegenheit, ihre Hinweise, Bedenken und Anregungen ausführlich vorzutragen und erörtern zu können.

Der für den Regionalplan zuständige Regionale Planungsverband der Planungsregion 14 soll in die Planung mit eingebunden werden, da der Flächennutzungsplan die Schnittstelle zwischen Regionalplanung und verbindlicher Bauleitplanung bildet.

Es ist geplant, den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan Ende 2025 zu fassen und der Fachaufsicht der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorzulegen.

Haushaltsmittel sind für diese Pflichtaufgabe, nämlich der Planungshoheit der Kommune, vorgesehen. Das Vergabeverfahren für die Beauftragung von geeigneten Planungsbüros kann erst nach Rechtskraft des Haushaltes 2024 eingeleitet werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Beschluss-Nr. 470/46a**

**Anwesend: 14                      Für: 14                      Gegen: 0                      den Beschluss**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Freising wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen, einen verfahrensfähigen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

**TOP 9                      Verkehrsführung Innenstadt**  
**Antrag aus dem Stadtrat vom 01.08.2022**  
**- Beschluss**  
**Anwesend: 14**

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Der Antrag beinhaltet, dass die Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße und Heiliggeistgasse umgehend in eine Fußgängerzone umgewidmet wird, sodass für Fußgängerinnen und Fußgänger die Möglichkeit besteht, die gesamte Breite der Straße zu nutzen und den derzeitigen verkehrsberuhigten Bereich aufzuheben. Ausnahmen für Radfahrerinnen und Radfahrer, Lieferverkehr, Linienverkehr, Anlieger und Anwohnerinnen und Anwohner sind entsprechend auszunehmen.

Der Fraktionsantrag wurde in der Stadtratssitzung am 25.03.2021 behandelt und wurde baustellenbedingt zurückgestellt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Die momentane verkehrsrechtliche Anordnung in diesen Straßen sind ein Beschluss aus dem Konzept vom 01. Oktober 2014, die aus verkehrsberuhigten Bereichen und teilweise aus Fußgängerzone bestehen.

Bezüglich dem Antrag aus dem Jahr 2020 wurden hierzu die zuständigen Fachbehörden, die hier ausschlaggebend sind, von der Straßenverkehrsbehörde aufgefordert, rechtliche bzw. bauliche Möglichkeiten zu ermitteln und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Straßenverkehrsbehörde hat unabhängig von der Einholung der Stellungnahmen bereits intern den Rechercheauftrag erteilt, einen Überblick in Sachen Stellplätzen, Garagen, Einfahrten zu Grundstücken, Zufahrten zu Arztpraxen und Apotheken, Hotelbetrieb, Seniorenheim, Schulen usw. zu erhalten, welcher Anliegerverkehr bei einer Umsetzung einer Fußgängerzone anfällt. Das Ergebnis wird mit in die Stellungnahmen einfließen.

**Stellungnahme aus dem Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

1. Einschätzung der Verkehrssituation in den fertiggestellten Bereichen der Freisinger Innenstadt

Ruhender Verkehr

Die aktuellen Regeln des Verkehrsberuhigten Bereichs (kein Parken; nur Be- und Entladen) werden vielfach ignoriert. In diesen Bereichen wird häufig geparkt. Zudem ist auffällig, dass sowohl viele parkenden Autos als auch abgestellte Fahrräder auf bzw. nahe an den Entwässerungsrinnen stehen, die gleichzeitig als taktile und visuelle Leitlinie dienen. Die Rinnen scheinen hier eine Art Orientierungslinie darzustellen, die aus der alten Gehwegbegrenzung abgeleitet wird. Laut den Vorgaben des Konzepts zur Barrierefreiheit wäre der Barrierefreie Korridor (in der Hauptstraße: Entwässerungsrinnen + beseitigt 80 cm) freizuhalten.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Die Missachtung der Regeln führt dazu, dass insbesondere die parkenden PKWs die anderen Verkehrsarten stark einschränken. Besonders das Zustellen des barrierefreien Korridors stellt für mobilitätseingeschränkte Personen eine Hürde dar, da das Leitsystem nicht genutzt werden kann.

Das Parkverhalten der PKW-Fahrer führt zudem oft dazu, dass die anliegenden Geschäfte zum Schutz vor parkenden Autos ihre Kundenstopper und Außenbestuhlung ebenfalls genau in den freizuhaltenden barrierefreien Korridor aufstellen.

Die aufgestellten Fahrradbügel werden gut angenommen. Weiterhin wurden der Bereich zwischen Amtsgerichtsgasse und Weizengasse mit weiteren Fahrradbügeln ausgestattet.

#### Fahrgeschwindigkeit

Zur Fahrgeschwindigkeit im fertiggestellten Bereich hat es nach Kenntnis des Amtes für Stadtplanung und Umwelt keine Messungen/Untersuchungen gegeben. Die (subjektive) Einschätzung ist jedoch, dass gehäuft PKWs und Radfahrende eine deutlich höhere Geschwindigkeit als die zulässige Schrittgeschwindigkeit aufweisen.

Unter anderem wurden in diesem Jahr in den fertiggestellten Bereich der Unteren Hauptstraße bis zum Marienplatz Bäume aufgestellt. Diese Maßnahme führt dazu, dass die Verkehrssituation ein wenig unübersichtlicher und somit die Fahrgeschwindigkeit reduziert wird. Zudem wird so das oben beschriebene Parkverhalten reduziert und das Abstellen der Fahrräder aus dem barrierefreien Korridor geleitet.

#### Verkehrsaufkommen

Vor dem Beginn der Umbaumaßnahmen (2013/14) und nach der Fertigstellung der ersten beiden Bauabschnitte (Heiliggeistgasse, General-von-Nagel-Straße

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

und Weizengasse sowie Teile der Unteren Hauptstraße, 2019) hat eine Verkehrszählung in diesem Bereich stattgefunden; siehe Anlage 1. Aus diesen Verkehrszählungen ist abzuleiten, dass durch die Umgestaltung und die Anpassung der verkehrsrechtlichen Ausweisung eine deutliche Reduzierung des motorisierten Verkehrs stattgefunden hat. Auf den Hinweis des Zusammenhangs mit den anderen Baustellen in der Innenstadt sei erneut verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch bei den anderen Bauabschnitten nach der Fertigstellung einsetzt und durch die Installation der geplanten Fußgängerzone zwischen Bahnhofstraße und Amtsgerichtsgasse noch verstärkt wird.

Aufenthaltscharakter

Die bereits umgestalteten Bereiche der Freisinger Innenstadt weisen eine deutlich erhöhte und für eine Altstadt angemessene Aufenthaltsqualität auf: das neue Mobiliar bietet verschiedenartige und ausreichende Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, dauerhafte und temporäre Bepflanzungen beleben den Stadtraum und bieten Abwechslung im Stadtbild und Schatten im Sommer, die Geräuschemissionen sind niedrig, die Flächen sind weitläufig und Barrierefrei, die verwendeten Materialien entsprechen dem Ortsbild und es gibt ausreichend Platz für Cafés und andere Nutzungen. Die Nutzung des gesamten Straßenraumes durch Zufußgehende und Radfahrende wird als Bestätigung der erhöhten Aufenthaltsqualität gewertet.

Bewertung der Ziele aus dem Integrierten Innenstadt Entwicklungskonzept (ISEK)

„Erklärtes Ziel der Neugestaltung ist der niveaugleiche Umbau der Straßen- und Platzräume nach dem Vorbild einer Schweizer Begegnungszone, in der **alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt** sind. Dadurch soll die **Aufenthalts-**

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**qualität gesteigert, Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV gestärkt, der motorisierte Durchgangsverkehr verringert** und eine **größtmögliche Barrierefreiheit** erreicht werden. Die Umgestaltung der Stadtzugänge als adäquate Übergänge von den neustädtischen Bereichen in die Altstadt **soll motorisierten Verkehr reduzieren**“, siehe auch Anlage 2, Seite 1.

In allen einzelnen Bauabschnitten wurde die Erfahrung gemacht, dass es nach der Eröffnung einer Art Ein- oder Umgewöhnungsphase bedarf, bis die neuen Regeln akzeptiert und beachtet werden. Jedoch wurden in allen bisher umgebauten Bereichen nach einer gewissen Zeit alle zuvor genannten Ziele erreicht.

Jedoch bleiben zwei Hauptprobleme dauerhaft bestehen: Die parkenden Autos werden als große Beeinträchtigung empfunden und das Besetzen des barrierefreien Korridors schränkt die Nutzung der Innenstadt für mobilitätseingeschränkte Personen ein. Die Lösung dieser beiden Probleme muss durch ein entsprechendes, dauerhaftes Management (Parkraumüberwachung) und Kommunikation (Freihalten des barrierefreien Korridors) erfolgen.

## 2. Erreichbarkeit der Innenstadt

Die Ausweisung des gesamten Bereichs als Fußgängerzone (VZ 242.1), stellt nennenswerte Einschränkungen bei der Erreichbarkeit der Innenstadt dar.

Die Ausweisung des genannten Bereichs als Fußgängerzone (VZ 242.1), Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 - Die GRÜNEN und der Freisinger LINKEN, stellt eine deutliche Einschränkung für die Erreichbarkeit der Freisinger Innenstadt dar:

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- Wie im Verkehrskonzept vom September 2014 (Siehe Anlage 3) sollte eine Fußgängerzone zusätzlich mit folgenden Verkehrszeichen beschildert werden, um ein entsprechendes Befahren und die Anlieferung der anliegenden Geschäfte und Wohngebäude sicherzustellen:
  - Rad frei (Zusatzzeichen 1022-10)
  - Linienverkehr frei (VZ 1026-32)
  - Lieferverkehr frei (VZ 1026-35); dieses Zusatzschild sollte mit einer Zeitangabe aufgestellt werden; die Lieferzeiten sollten mit der Aktiven City Freising abgestimmt werden.
- Einige Nebengassen der Innenstadt würden durch die o.g. Ausweisung für den MIV zu Sackgassen ohne Wendemöglichkeit; u.a. das untere Ende der Weizengasse.
- Die Apothekergasse sowie das Endstück des Unteren Grabens würden durch diese Ausweisung nicht mehr anfahrbar sein.
- Durch die Ausweisung der (gesamten) Heiliggeistgasse als Fußgängerzone wären folgende Bereiche nicht mehr mit dem MIV zu erreichen: Sondermüllerweg, gesamtes Dombergareal samt Parkgarage und Parkplätzen am Amtsgericht und am Domgymnasium, Fischergasse und Nebengassen, Luckengasse etc.-Eine Heilung dieser Situation würde eine eingeschränkte Ausweisung der Heiliggeistgasse als Sackgasse zwischen Unterer Hauptstraße und Unterer Domberggasse bringen.
- Die privaten Parkplätze und Garagen im gesamten Bereich könnten nicht mehr frei angefahren und nur noch sehr eingeschränkt genutzt werden; beispielsweise Parkplätze in der Apothekergasse, in der Oberen und Unteren Hauptstraße.
- Die Ausweisung müsste mit der Entsorgungsfirma (HEINZ) abgestimmt werden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- Einige anliegenden Geschäfte (insbesondere Apotheken und Bäckereien) werden mehrmals am Tag angeliefert. Insbesondere diese Geschäfte müssten Ihre Liefergewohnheiten den neuen Vorgaben anpassen.
- Alternativ müssten die o.g. Bereiche mit Hilfe eines Berechtigungskonzepts bewirtschaftet werden, was einen Organisatorischen Aufwand bedeutet.

3. Zusammenfassung und Vorschläge zum weiteren Vorgehen

Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 - Die GRÜNEN und der Freisinger LINKEN, dass die genannten Bereiche als Fußgängerzone auszuweisen scheint schnell und ohne größere Kosten realisierbar. Jedoch müssen vorab die oben genannten Einschränkungen im Einzelnen untersucht und gelöst werden. Zudem sei erneut auf die übergeordneten Leitlinien zur Allgemeinen Bedeutung der Innenstadt und die bereits genannten verkehrsbezogenen Ziele des ISEK`s verwiesen:

- Die Bedeutung der Innenstadt als Herz der Stadt mit der Funktion als Wirtschaftsstandort soll erhalten und gestärkt werden.
- Hierzu gehört die Erhaltung und Stärkung der Funktionenmischung als wesentliches Merkmal einer Innenstadt - dies bedeutet, dass Wohnen, Verwaltung, Bildung, Kirche, öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Freiberufler und Büro / Dienstleistungen, Gastro/Beherbergung und Kultur auch in Zukunft hier stattfinden sollen.
- Der Einzelhandel bildet eine wesentliche Funktion in der Innenstadt. Die Stärkung des Handelsstandortes Innenstadt ist daher vorrangiges Ziel.
- alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt (also auch den MIV),
- Aufenthaltsqualität steigern,
- Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV stärken,
- motorisierten Durchgangsverkehr verringern (nicht ausschließen),

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

- größtmögliche Barrierefreiheit und
- motorisierten Verkehr reduzieren.

Im Zuge der Erstellung des ISEK's hat eine umfangreiche Bürgerbeteiligung stattgefunden. Ebenso wie die Anfertigung des Verkehrskonzepts ist das ISEK das Ergebnis eines integrativen Prozesses, der zwischen verschiedenen Anforderungen vermittelt. Bis zur vollständigen Umsetzung des Gesamtkonzepts vergeht baustellenbedingt noch eine gewisse Zeit. Um den übergeordneten Zielen bereits jetzt zu entsprechen und gleichzeitig den Anforderungen der beiden Anträge gerecht zu werden sowie eine schnelle und relativ kostengünstige Umsetzung zu ermöglichen, werden folgende Alternativen vorgeschlagen, die am Besten in Kombination durchgeführt werden:

- Umsetzen des o.g. Managements, d.h. dauerhafte und konsequente Kontrolle des ruhenden Verkehrs, auch am Wochenende und in den Abendstunden sowie ein Kommunikationspaket zur Information der Inhalte des Konzepts Barrierefreiheit (Barrierefreier Korridor), damit dieser nicht mehr beparkt wird.
- Testphase der Fußgängerzone in der Oberen und Unteren Hauptstraße an bestimmten Wochenenden (Beispielsweise in den Sommermonaten) von Freitagmittag bis Sonntagabend. Somit könnten insbesondere die anliegenden Arztpraxen und Büros weitestgehend den regulären Betrieb aufrechterhalten und die Geschäfte angeliefert werden. Auch die anliegenden Bewohner könnten ihre privaten Zufahrten weitestgehend frei nutzen. An den Wochenenden wäre vermehrt Platz für Fußgehende, Außenbestuhlung und Aufenthalt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Ergänzende Stellungnahme Amt 61 - Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz**  
zur Beschlussvorlage der Verwaltung: Antrag zum Verkehrskonzept Innenstadt der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.07.2020 auf eine auto-freie Innenstadt für mehr Aufenthalts- und Lebensqualität durch Einrichtung einer Fußgängerzone im Bereich Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße und Heiliggeistgasse – „Fußgängerzone jetzt“ im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 13.12.2023.

Das vorliegende Dokument ist eine Ergänzung der Stellungnahme vom 29. Juni 2020

Erforderliche Beschilderung

Baulich wurden die neu ausgebauten Bereiche der Freisinger Innenstadt so hergestellt, dass verkehrsrechtlich (durch ein bloßes Austauschen der Verkehrszeichen) sowohl ein Verkehrsberuhigter Bereich als auch eine Fußgängerzone ausgewiesen kann.

Die Ausweisung großer, zusammenhängender Bereiche der Innenstadt als Verkehrsberuhigter Bereich, wie im beschlossenen Verkehrskonzept von 2014 vorgesehen, hat den Vorteil, dass es leicht zu erfassen, nachvollziehbar und eindeutig ist. Die erforderliche Beschilderung mit Verkehrszeichen kann auf das Mindestmaß reduziert werden. Dies entspricht dem Charakter einer historischen Altstadt und des Ensembles.

Die Ausweisung des Bereichs als Fußgängerzone macht eine große Anzahl an Verkehrszeichen und Zusatzzeichen erforderlich. Dies ist zum einen aus verkehrlicher Sicht unübersichtlich und uneindeutig und entspricht zudem gestalterisch nicht dem Charakter der historischen Altstadt.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzepts (ISEK) von 2009-2011 hat eine umfangreiche Bürgerbeteiligung stattgefunden, deren Ergebnisse und Hinweise in den Ergebnisbericht des ISEK's eingeflossen sind. Im ISEK sind zur Inneren Verkehrsführung folgende Punkte zusammengefasst worden:

- Innerhalb des Altstadtrings sollen grundsätzlich nur notwendige Verkehre zulässig sein (Anwohner, Taxi, Bus, Behinderte, Rad, Lieferverkehr).
- Der Bereich der Hauptstraße soll als „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich /Begegnungszone“ (einheitliche Gestaltung, bauliches Abgrenzen/Zurückdrängen des motorisierten Verkehrs) ausgestaltet werden, Gestaltungsvorschläge sollen erarbeitet werden.
- Die innere Erschließung soll als schleifenweise Erschließung erfolgen. Ggf. sind im Einzelnen noch Modifizierungen erforderlich.
- Der Radverkehr soll auch weiterhin durch die Hauptstraße fahren dürfen. Im Zuge der Neugestaltungskonzeption der Haupterscheinungsebene sollen Maßnahmen für ein strukturiertes Abstellen geschaffen werden.

Eine Änderung des beschlossenen Verkehrskonzepts hätte Auswirkungen auf die breite Öffentlichkeit bzw. eine große Anzahl an Anwohnern, Nutzern und Besuchern der Innenstadt. Zudem würden einige der o.g. Punkte, je nach Variante, nicht berücksichtigt.

Amt 61 empfiehlt daher mit Nachdruck, im Vorlauf zu dieser Entscheidung eine entsprechende Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Ergebnisse bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

#### Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Stadt Freising hat im Rahmen des REACT-EU-Programms das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 aktualisiert und fortgeschrieben. Auf das Konzept und die Ergebnisse wird hier explizit verwiesen.

Auszugsweise wird hier auf die Umsetzungsempfehlungen zur Einzelhandelssteuerung verwiesen: „Umsetzung des Verkehrskonzeptes für die Altstadt auch in den Teilräumen der Innenstadt-Neugestaltung mit der Kombination von Fußgängerzone und verkehrsberuhigten Bereichen als ein den unterschiedlichen Lageanforderungen entsprechender Weg zwischen Vorteilen für Aufenthaltsqualität und Betriebs- / Einrichtungserreichbarkeit“ (aus: EHK 2023, Seite 159).

Die umfangreichen Einschränkungen der Erreichbarkeit der Innenstadt in einer ausgeweiteten Fußgängerzone wird von Seiten Amt 61, insbesondere aufgrund der Länge von fast 850 m, kritisch gesehen.

#### Stellplätze im Innenstadtbereich

Im Zuge der Neugestaltung der Innenstadt Freising und der Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich wurden/werden in der Oberen und Unteren Hauptstraße insg. ca. 55 Stellplätze entfernt.

Insbesondere um den Parksuchverkehr zu unterbinden, werden in diesem Bereich keine neuen Parkplätze ausgewiesen. Um die Erreichbarkeit der Innenstadt mit Parkplätzen sicherzustellen sind um die Altstadt herum verschiedene Parkplatzmöglichkeiten vorhanden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Innenstadtbeirat

In den Sitzungen am 24. November 2022, 07. Februar 2023 und 22. November 2023 wurde das Thema Verkehr in der Innenstadt ausführlich behandelt und kontrovers diskutiert.

Auf das zusammenfassende Protokoll vom 07. Februar 2023 und die Ergebnisse weisen wir gerne hin.

Auszugsweise wird hier auf die Diskussionen zur Fußgängerzone verwiesen:

„Nach intensiver Diskussion wird zunächst erneut klargestellt, dass die grundsätzlichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Innenstadt sowie zur Erreichbarkeit und auch die Barrierefreiheit auch weiterhin gültig sind und nicht verändert werden sollen.

Zu diskutieren sind daher die Maßnahmen der Umsetzung und deren Wirkung zur Zielerreichung. Durch Falschparkende und durch schnelle Radfahrende wird das Ziel der Aufenthaltsqualität sowie der Barrierefreiheit nicht uneingeschränkt erreicht, so dass die Anordnung einer Fußgängerzone tatsächlich eine voraussichtlich bessere Wirkung erzielen würde. Jedoch besteht im Innenstadtbeirat auch Einvernehmen darüber, dass dies zwar die Falschparkenden, nicht aber das Radverkehrsproblem lösen würde. Selbst bei Aufgabe des Ziels der privilegierten Erreichbarkeit durch Radfahrende (was aber nicht gewünscht ist), wird erwartet, dass Radfahrende auch weiterhin durch die Hauptstraße fahren würden. Demgegenüber würde jedoch das Ziel der möglichst uneingeschränkten Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen nicht mehr erreichbar sein. Insbesondere für Anwohnende, die dann nur noch zu den Lieferzeiten an ihre Häuser fahren könnten, wäre die Anordnung Fußgängerzone eine starke Einschränkung. Eine Ausweitung der Lieferzeiten wäre zwar möglich, aber wiederum ebenso konterproduktiv für die Aufenthaltsqualität. Eine umfassende Ausweitung der Lieferzeiten würde aber auch bedeuten, dass eine Anordnung als Fußgängerzone womöglich gar nicht mehr zulässig wäre.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Für Mobilitätseingeschränkte ohne Ausweis, also insbesondere für Arztbesuche bedeutet die Anordnung Fußgängerzone sogar einen totalen Ausschluss. Auch könnten die Kunden des Einzelhandels schwere Einkäufe nicht mehr mit dem Auto abholen. Letzteres könnten ggf. jedoch Lieferservices der Geschäfte kompensieren. Dennoch wäre das Ziel der funktionalen Stärkung der Innenstadt nicht mehr zufriedenstellend erreichbar.

Verkürzt dargestellt, wäre das Unterbinden des Falschparkens einiger Fahrzeughalter gegen einen Ausschluss von Arztbesuchenden, Anwohnenden und (einigen) Kunden gegeneinander abzuwägen.

Alternative Möglichkeiten der Durchsetzung des Parkverbots scheinen nicht zu greifen, da auch eine intensive Ahndung durch die Polizei bisher keine durchschlagende Wirkung erzielt hat.

Da an den Zielen festgehalten werden soll, empfiehlt der Innenstadtbeirat, vor einer Entscheidung weitere Fragen zu klären, um den bestmöglichen Weg der Umsetzung zu suchen. Hierfür wäre insbesondere zu klären, wie in Abstimmung mit den Ärzten eine Sonderzufahrtsregelung für mobilitätseingeschränkte Arztbesuchende erfolgen könnte.

Es ist außerdem zu prüfen, wie viele privaten Stellplätze vorhanden sind und welche Geschäfte/Beschäftigten Stellplatznachweise haben, um den Umfang dieser Zufahrtserfordernisse quantifizieren zu können.

Darauf aufbauend muss geprüft werden, ob bei einer umfassenden Ausnahmeregelung von der Verkehrsregelung Fußgängerzone eine Anordnung als Solche überhaupt noch zulässig wäre.

Werden nämlich zu viele Ausnahmen von der Verkehrsregelung Fußgängerzone erteilt, sieht das Gericht den Anordnungsgrund einer FuZo dann nicht mehr als gegeben, weil der Charakter einer FuZo gar nicht erreicht werden

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

würde. Eventuell hilft das Mobiliar, das rein räumlich das Abstellen von Kfz erheblich erschweren wird.

Hierzu gehört auch die Wiedermontage der Fahrradständer, die wegen des Marktes abmontiert werden mussten. Nachdem dieser nun in der Oberen Hauptstraße stattfindet, können Radständer auch wieder montiert werden.

Der Innenstadtbeirat empfiehlt folgendes weitere Vorgehen:

- Zunächst wird festgehalten, dass die Ziele weiterhin alle erreicht werden sollen, das grundsätzliche Konzept erhalten bleiben muss.
- Zunächst soll das Montieren der Fahrradständer und das Aufstellen der Möblierung abgewartet werden, da sich die Falschparksituation dadurch vielleicht schon entspannt.
- Dabei soll über einen überschaubaren aber repräsentativen Zeitraum erhoben werden, wie häufig Falschparken überhaupt stattfindet.
- Denkbar wäre auch, dies gleichzeitig zu nutzen, um die durchfahrenden Kfz zu zählen, um damit die verkehrlichen Wirkungen im fließenden Verkehr einschätzen zu können. Eine abschließende Evaluierung ist freilich erst nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme Neugestaltung Hauptstraße einschließlich der FuZo Anordnung im zentralen Bereich möglich.
- Mit den Städten Regensburg und Kaufbeuren soll eine Abstimmung stattfinden, wie dort („Begegnungszone“ bzw. Fußgängerzone mit uneingeschränkter Zufahrtsoption für Radfahrende und Lieferzeitbegrenzung) einerseits mit dem Phänomen Falschparken und andererseits mit Mobilitätseingeschränkten, Anwohnenden etc. umgegangen wird. Ggf. ergeben sich dadurch neue Möglichkeiten.
- Sollten die Einbauten keine nennenswerte Verbesserung bewirken, soll zusätzlich eine Erhebung der vorhandenen Stellplätze sowie der Stellplatznachweise erfolgen. Außerdem ist bei den Ärzten zu erfragen, wie

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

viele Patient\*innen in etwa pro Tag versorgt werden müssen, denen kein Fußweg zur Praxis zuzumuten wäre.

- Im Anschluss könnte eine Verkehrsrechtsexpertise (juristische Einschätzung) zur Anordnungsfähigkeit der Fußgängerzone mit Möglichkeiten der Ausnahmeregelung eingeholt werden. Hierzu gehört auch die Einschätzung, ob oder wie für Mobilitätseingeschränkte ohne Ausweis überhaupt eine Zufahrtsoption geschaffen werden kann.
- Die sich aus allen Analysen ergebenden Ergebnisse sollen im Innenstadtrat erneut beraten und dann dem Stadtrat zur Verfügung gestellt werden“.

#### Mobilitätsmanagement

Aus Sicht des Mobilitätsmanagements ist die Variante 1, in welcher eine Fußgängerzone mit einer Begrenzung des Radverkehrs auf den Zeitraum zwischen 18:00 Uhr und 10:00 Uhr angeordnet wird, nicht zielführend. Ein Befahren der Innenstadt mit dem Fahrrad wird durch diese Maßnahme deutlich unattraktiver, vor allem für Kund\*innen und Beschäftigte des dortigen Einzelhandels. Es ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl von Radfahrern während der Zeit nicht absteigen werden und es zu diversen Verstößen kommen wird.

Gemäß Mobilitätskonzept der Stadt Freising ist die Innenstadt ein wichtiges Ziel für einen Großteil der Straßen des Hauptnetzes aus dem „Zielnetz Radverkehr“, welches die Aufgabe hat, den Radverkehr sicher in die Innenstadt zu führen. Zudem hat der Stadtrat im Rahmen des Mobilitätskonzepts den Beschluss gefasst, den Anteil des Umweltverbunds am Modal Split zu erhöhen. Hierbei greift der Ansatz der sogenannten 15-Minuten-Stadt, bei der Ziele des täglichen Bedarfs zu Fuß oder mit dem Rad innerhalb einer Viertelstunde er-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

reichbar sind. Durch ein Radfahrverbot während einer Großteil des Geschäftsbetriebs verlängert sich die Reisezeit von Kund\*innen deutlich und die Nutzung des Umweltverbunds wird unattraktiver.

Als zweiter Punkt ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel stark von Radfahrenden profitiert. So konnten diverse Studien feststellen, dass Radfahrer\*innen zwar weniger Geld pro Besuch ausgeben, die Anzahl an Einkäufen jedoch deutlich höher ist als beim Pkw, sodass Radfahrende ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Innenstadt sind. Folglich ist davon auszugehen, dass durch die Regelung der Einzelhandel in der Innenstadt benachteiligt werden wird.

Als dritter Punkt sei noch auf die Bedeutung des Radverkehrs auch für den Durchgangsverkehr hingewiesen. Zwar ist es das Ziel der Stadt Freising attraktive Alternativen für vor allem schnelle Radfahrende um die Innenstadt herum zu entwickeln (z.B. Kammergasse), jedoch hat die Innenstadt weiterhin auch für den Durchgangsradverkehr eine hohe Bedeutung. Diverse Verbindungen, zum Beispiel zwischen Lerchenfeld und den Schulen (Hofmiller-Gymnasium, Karl-Meichelbeck-Realschule) oder Bahnhof und Freising Nord führen durch die Innenstadt und sind bei einer Begrenzung des Radverkehrs deutlich unattraktiver. So sind führen zum Beispiel auch die beiden Pilotrouten „Route 1: Vötting-Bahnhof“ sowie „Route 3: Karwendelring-Neustift“ direkt durch die Innenstadt. Alternative Routen außen um die Innenstadt herum, wie zum Beispiel die Ottostraße, Johannisstraße oder Saarstraße sind gegebenenfalls deutlich länger und auch nur schwer für den Radverkehr zu verbessern und bedürften einer langfristigen Planung.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Aus oben genannten Gründen lehnt das Mobilitätsmanagement die Variante 1 ab.

Fazit

Die zuvor aufgeführten Punkte zeigen, wie komplex das Thema Verkehr in der Innenstadt ist und wie vielen Abhängigkeiten betrachtet werden müssen. Zudem gibt es hier offensichtlich Zielkonflikte, die nicht vollständig aufgelöst werden können.

Zusammenfassend verweist das Amt 61 auf das beschlossene Verkehrskonzept aus dem Jahr 2014, welches die meisten der jetzigen Probleme bereits beleuchtet hat. Mit der Fertigstellung der jetzigen Bauabschnitte in der Oberen Hauptstraße und der Bahnhofstraße wäre eine erstmalige Einführung des Gesamtkonzeptes möglich. Im Jahr 2024 wäre es durch die Baustellenpause zum ersten Mal möglich, das Konzept durchgängig umzusetzen und die Erfahrungen zu bewerten.

Amt 61 empfiehlt daher, das 2014 beschlossene Verkehrskonzept umzusetzen. Die Erfahrungen im Jahr 2024 sollten evaluiert und für mögliche Nachsteuerungen verwendet werden.

**Stellungnahme der Aktiven City e.V.:**

Die Diskussion über die Einführung einer Fußgängerzone im Unteren Altstadtbereich mag verständlich sein, ist jedoch aus unserer Sicht derzeit nicht zielführend. Jetzt gilt es zunächst, dass im breiten Konsens mehrheitlich beschlossene Verkehrskonzept mit Fußgängerzone im mittleren Bereich inklusive Marienplatz sowie in den unteren und oberen Bereichen mit Verkehrsberuhi-

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

gung, Schritt für Schritt einzuführen und verkehrsrechtlich durchzusetzen. Dafür braucht es unbedingt mehr Rücksichtnahme und Einsicht aller Verkehrsteilnehmer und vor allem mehr Kontrollen!

Die derzeitigen Forderungen nach einer Fußgängerzone in der Unteren Altstadt kommen uns vor wie „Losreiten ohne Gaul“. Dieser müsste zuerst gefangen bzw. in diesem Fall überzeugt werden. D.h. Verkehrsteilnehmer welche die Regelung für verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) einfach missachten oder nicht kennen, müssen leider verstärkt und mit sanftem Druck von städtischen und staatlichen Kontrollen mit Polizei und Ordnungsamt, an die geltende Verkehrsordnung erinnert werden. Das ist sehr schade aber anders wird es – wie die Erfahrung zeigt – nicht funktionieren. Es spielt daher keine Rolle – ob ein verkehrsberuhigter Bereich oder eine Fußgängerzone eingerichtet wird – das Einhalten der Verkehrsregeln steht und fällt mit dem Verhalten aller Verkehrsteilnehmer, Fußgängern sowie Rad- und Autofahrer. Es gilt Schrittgeschwindigkeit einzuhalten und rücksichtsvoll miteinander umgehen.

In den kommenden Monaten werden immer wieder neue Baustellen z.B. in der Untere Hauptstraße mit Amtsgerichtsgasse wegen Spartenarbeiten (Fernwärme und Hausanschlüsse) die Verkehrsführung, auch durch Teilsperren, ändern. Die Einschränkungen in der Oberen Altstadt mit Moosachöffnung sind offensichtlich. Das stellt alle Akteure vor große Herausforderungen und nötigt allen große Toleranz ab.

Seit über drei Jahren haben sowohl die Anwohner, Ärzte, Freiberufler, Gastronomen, Einzelhändler wie auch die Besucher der Innenstadt mit enormen Belastungen durch die Bauarbeiten zu leben. Zudem leidet der Einzelhandel nach wie vor massiv unter den Nachwirkungen des Corona-Lockdowns. Für

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

viele Geschäftsleute, freiberuflich Tätige und Angestellte wird dieses und auch kommendes Jahr zur Existenzfrage.

Die Forderung das beschlossene Innenstadt-Verkehrskonzept zu kippen und eine Fußgängerzone in der Unteren Altstadt einzurichten ist zum jetzigen Stand der denkbar schlechteste Zeitpunkt und das schlechteste Mittel um eine Verkehrsberuhigung zu erzwingen.

**Wir bewerben das derzeitig beschlossene Verkehrskonzept: Info-Aktionen und Events im verkehrsberuhigten Bereich.**

Die Aktive City Freising e. V. wird umgehend größere Schilder an den Eingängen zum verkehrsberuhigten Bereich in der Unteren Altstadt aufstellen, die auf einem Blick die Regeln erkennen lassen. Zudem werden wir in Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt bei Knöllchengabe unseren City-Wegweiser beilegen, der alle öffentlichen Parkmöglichkeiten aufzeigt die rund um den Altstadtkern zur Verfügung stehen. Über 3.500 Parkplätze sind wirklich nur einen Katzen-sprung entfernt. Diese sind jederzeit anfahrbar. Das heißt: ohne Termindruck stressfrei und sicher parken, gemütlich shoppen, entdecken und genießen. Auch die kleinen Citybusse fahren immer und bringen die Besucher in die Innenstadt.

**Süße Info-Aktion für Radfahrer:**

Zur Information für die Radfahrer\*innen werden an Fahrradlenkern Infozettel in Form eines Türanhängers mit Gummibärtütchen gehängt. Diese Aktion soll eine positive Reaktion und mehr Verständnis für ein besseres Miteinander aller Verkehrsteilnehmer\*innen bewirken und zudem auf die Verkehrsregeln hinweisen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Die Innenstadt muss attraktiv bleiben:**

Jedem Akteur in der Innenstadt bewusst, dass die Innenstadt attraktiv, belebt und urban bleiben soll. Deshalb will die Aktive City schnellstens den Grünen Markt wieder in die Innenstadt zurückbringen, der voraussichtlich dieses und nächstes Jahr die Untere Altstadt bespielen und für eine temporäre Fußgängerzone sorgen wird.

**Zur Information:**

**Auflistung Stell-/Garagenplätze Untere Altstadt**

80 Stellplätze nur über Hauptstr. erreichbar

60 Stellplätze Tiefgarage Sparkasse - über Weizengasse und Untere Hauptstraße erreichbar

20 Stellplätze Hypo Vereinsbank - über Amtsgerichtsgasse erreichbar.

20 Stellplätze über Büchl/Graben

20 Stellplätze General-von Nagel-Straße

50 Stellplätze Bereich Heiliggeistgasse

60 Stellplätze über Fischergasse

**Auflistung, Einzelhandel, Arztpraxen, Freiberufler, Schulen Untere Altstadt**

40 Arztpraxen - davon einige Gemeinschaftspraxen

127 Einzelhandelsläden, Gastronomen, Schule und Freiberufler (Erststöckler wurden noch nicht alle erfasst)

**Stellungnahme der Freisinger Stadtwerke:**

Die aktuelle und zukünftige Planung ist so ausgelegt, dass weiterhin der Stadtbus durch die Innenstadt fährt. Auch das beschlossene Verkehrskonzept der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Stadt Freising beinhaltet diesen Sachverhalt. Somit ändert sich durch den Antrag für die Freisinger Stadtwerke Parkhaus und Verkehrs-GmbH nichts, außer dass die Rahmenbedingungen verbessert werden.

Parken in der Altstadt ist außer zum Aus- und Einsteigen, Be- und Entladen untersagt. Nach unseren Erfahrungen werden diese Auflagen selten befolgt und eingehalten. Dies führt zu Konflikten und Behinderungen des Busverkehrs. Mit den Maßnahmen der Anträge werden diese Konflikte gemindert, die Nutzung des ÖPNV und der Parkhäuser gestärkt und auch der Klimaschutz berücksichtigt.

**Stellungnahme Agenda-Projektgruppe Bauen, Wohnen & Verkehr**

Die Agenda-Projektgruppe Bauen, Wohnen & Verkehr hat sich in einer ihrer letzten Sitzung mit den Anträgen der Stadtratsfraktionen ödp, Die Linke und Bündnis 90/

Die Grünen zu einer weiteren Verkehrsberuhigung der Innenstadt auseinandergesetzt.

Auch die Projektgruppe sieht aufgrund der bisherigen Erfahrungen im bereits fertig ausgebauten Teil der Innenstadt Handlungsbedarf. Es gibt weiterhin Kfz-Durchgangsverkehr, einen hohen Anteil verbotswidrigen Parkens von Kfz sowie ein häufiges Versperren des taktilen Leitsystems vor allem durch anhaltende und parkende Kfz.

Trotz vielfältiger Anstrengungen seitens der Stadt, die darauf ausgerichtet waren, den Verkehrsteilnehmer\*innen den Sinn und die Bedeutung eines verkehrsberuhigten Bereichs näherzubringen sowie verstärkter Kontrollen, ist das derzeitige Verkehrskonzept des verkehrsberuhigten Bereiches unseres Erachtens als gescheitert anzusehen.

Insbesondere das Ziel, den Kfz-Verkehr in der Innenstadt auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren, ist unbestritten nicht erreicht worden.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Aus diesem Grund befürwortet die Agenda-Projektgruppe Bauen, Wohnen & Verkehr als weitergehende Maßnahme zur Zurückdrängung des Kfz-Verkehrs aus der Innenstadt die Errichtung einer Fußgängerzone (Radverkehr, Linienverkehr und Anlieger frei, Lieferverkehr zeitlich befristet frei) im bereits fertig ausgebauten Bereich, die dann sukzessive um die weiteren Bereiche nach deren Fertigstellung erweitert wird. Damit ist klar, dass Kfz nur in eindeutig geregelten Ausnahmefällen zugelassen sind. Über beste Erfahrungen mit diesem Modell wird seit Jahrzehnten aus fast allen deutschen und vielen europäischen Städten berichtet, auch die Geschäfte in der Innenstadt profitieren davon.

Mit dieser Änderung des Verkehrskonzepts zu warten bis die gesamte Hauptstraße umgebaut ist, halten wir für kontraproduktiv, da bis dahin noch Jahre vergehen werden, in denen sowohl die Passantinnen und Passanten als auch die Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber in der Hauptstraße unter der derzeit nicht akzeptablen Verkehrssituation zu leiden haben. Im Übrigen ist im Endausbau zwischen Amtsgerichtsgasse und Bahnhofstraße ohnehin eine Fußgängerzone vorgesehen.

Die Neugestaltung der Innenstadt muss als grundlegende Neuorientierung hinsichtlich des Verkehrskonzeptes verstanden werden. Die neue Innenstadt wurde als Begegnungsraum, als Aufenthaltsraum für Fußgängerinnen und Fußgänger, Familien und Radfahrerenden konzipiert und muss den Bürgerinnen und Bürger von Anfang an auch so vermittelt werden. Die neue Innenstadt ist nicht mehr vorrangig dem privaten Autoverkehr gewidmet – sie ist ein neuer Raum ohne motorisierten Individualverkehr, also Fußgängerzone. Mit der Neugestaltung der Innenstadt besteht die einmalige Chance zu einem Paradigmenwechsel, diese Chance gilt es jetzt zu nutzen!

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**Stellungnahmen der Sicherheitsbehörden Straßenverkehrsbehörde der Stadt Freising, Polizeiinspektion Freising und Polizeipräsidium Oberbayern Nord:**

**1. Planungen der Stadt Freising**

Die derzeitige verkehrsrechtliche Anordnung in der Freisinger Innenstadt resultiert aus einem Realisierungswettbewerb und einer letztlich dann von der Stadt Freising beschlossenen Innenstadtkonzeption aus dem Jahr 2014. Das Konzept der Stadt Freising beinhaltete den vorhandenen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Zeichen 274) mit seiner baulichen und verkehrsrechtlichen Trennung von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen aufzugeben und einen niveaugleichen Ausbau herbeizuführen.

Die im Jahr 2023 neu beschlossene Verkehrsregelung in der Freisinger Altstadt, im Bereich der Oberen Hauptstraße (Beginn ab Höhe Bahnhofstraße) – Marienplatz – Untere Hauptstraße (bis Höhe Einmündung Amtsgerichtsgasse), sowie im südlichen Bereich der Ziegelgasse sieht nun vor, nach dem niveaugleichen Umbau, eine Fußgängerzone (Zeichen 242/242.1) einzurichten. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass im westlichen Teil der Oberen Hauptstraße (Höhe Bahnhofstraße bis zur Wippenhauser Straße) und im östlichen Teil der Unteren Hauptstraße, sowie in weiteren Teilen der Altstadt verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325) eingerichtet werden. Ein Großteil der baulichen Umgestaltung dieser Innenstadtkonzeption wurde bereits umgesetzt.

**2. Neugestalteter verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325) in der inneren Altstadt in Freising**

Im Rahmen eines Ortstermins mit Polizeiinspektion Freising Sachbereich Verkehr und dem Polizeipräsidium Oberbayern Nord am 04.07.2023 wurde eine Begehung der inneren Altstadt durchgeführt und insbesondere der neugestaltete verkehrsberuhigte Bereich (Zeichen 325) im westlichen Teil der Oberen

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Hauptstraße (Höhe Bahnhofstraße bis zur Wippenhauser Straße), sowie im östlichen Teil der Unteren Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße und Heiliggeistgasse in Augenschein genommen. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Auswertung der zurückliegenden Verkehrsunfälle. Es ergeben sich somit folgende Problemstellungen im Zusammenhang mit der bisherigen Widmung als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325.1 und 325.2):

### **2.1 Stellplätze im bestehenden verkehrsberuhigten Bereich**

Laut Verwaltungsvorschrift zur StVO (Zeichen 325.1 und 325.2) sollte der Parkraumbedarf in angemessener Weise berücksichtigt werden bzw. eine ausreichende Zahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollten laut VwV zur StVO durch Markierungen bzw. durch Pflasterwechsel kenntlich gemacht sein.

Situation vor Ort: Markierungen bzw. Stellplätze wurden im durch VZ 325 ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereich nicht berücksichtigt. Stattdessen konnten im gesamten Altstadtbereich Fahrzeuge festgestellt werden, die verbotswidrig parkten.

### **2.2 Aufenthaltswirkung im verkehrsberuhigten Bereich**

Gemäß VwV zur StVO müssen die durch Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltswirkung überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden. Der verkehrsberuhigte Bereich soll somit einen entsprechenden „Wohncharakter“ aufweisen.

Situation vor Ort: Insbesondere im Kernbereich der Altstadt (Obere Hauptstraße, Marienplatz, Ziegelgasse, Untere Hauptstraße, Heiliggeistgasse, General-von-Nagel-Straße etc.) überwiegt jedoch die intensive Geschäftsnutzung. Ein „Wohncharakter“ ist nicht feststellbar.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

Vielmehr haben die neugestaltete Untere Hauptstraße, Marienplatz und Obere Hauptstraße auch aufgrund der Ausgestaltung des Pflasters, der Freischankflächen und der geschaffenen Bänke und Blumentröge bereits jetzt den Charakter einer innerstädtischen Fußgängerzone.

### **2.3 Verkehrsüberwachung im verkehrsberuhigten Bereich**

Situation vor Ort: Verbotswidriges Parken im genannten Bereich ist bereits jetzt durch die Kommunale Verkehrsüberwachung der Stadt Freising, als auch durch die PI Freising, dauerhaft festzustellen (siehe auch 2.1). Eine regelmäßige und konsequente Überwachung und Ahndung kann der zuständige kommunale Außendienst laut Schreiben an die PI Freising infolge der geringen Personalstärke und der derzeitigen Dienstvereinbarung (Dienstzeiten: Mo. – Do. 08.00 – 18.00 Uhr und Fr. 08.00 – 13.00 Uhr) nicht leisten. Ein verbotswidriges Parken im verkehrsberuhigten Bereich wird derzeit mit 10 € (bis zu drei Stunden) bzw. mit 20 € (länger als drei Stunden) geahndet. Der geringe Ahndungssatz verleitet zum Falschparken. Im Gegensatz hierzu würden Falschparker bei einer Umwidmung des Bereiches als Fußgängerzone (Zeichen 242) mit 50 € (Halten) bzw. 55 € (Parken) geahndet. Ein erhöhter Abschreckungseffekt und eine damit verbundene Verkehrsberuhigung könnten sich als positiver Effekt herauszustellen.

#### **Fazit:**

Die Verkehrsüberwachung im verkehrsberuhigten Bereich der Freisinger Altstadt stellt sich derzeit als problematisch dar. Eine Ausgestaltung bzw. Umwidmung als Fußgängerzone würde zu einer Entspannung der Parksituation in den Bereichen bzw. zu einer Entlastung des kommunalen Außendienstes bzw. des Verkehrsüberwachungsdienstes beitragen. Die erhöhten Bußgeldsätze würden beim Bürger zwar einen höheren Abschreckungseffekt erzielen, jedoch würde daraus resultierend auch ein erhöhter Ahndungsdruck entstehen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

#### **2.4 Verkehrsunfälle im verkehrsberuhigten Bereich**

Eine Auswertung der Verkehrsunfälle (Zeitraum 2020 – 2022) ergab im Bereich der Unteren Hauptstraße 25 Verkehrsunfälle, in der Heiliggeistgasse 16 Verkehrsunfälle und in der General-von-Nagel-Straße ebenfalls 16 Verkehrsunfälle. Nachfolgend erläutern wir Ihnen kurz die zugrundeliegenden Sachverhalte in Stichpunkten:

- Sitzsteine angefahren
- Verkehrszeichen und Hausmauer beschädigt
- Hoftor angefahren
- Sturz Fahrradfahrer
- Auffahrunfall
- Parkrempler
- Abbiegender Radfahrer gegen Pkw
- Lkw gegen Sitzstein und geflüchtet
- Lkw gegen Eisdielenschirm mit Unfallflucht
- Geparkten Pkw angefahren und geflüchtet
- Pedelec gegen Fußgänger
- Pkw-Spiegel gegen Pkw im Gegenverkehr
- Pkw gegen Laternenmast mit Unfallflucht

**Ergebnis:** Eine Unfallhäufung im verkehrsberuhigten Bereich ist zweifelsfrei festzustellen.

#### **2.5 Freischankflächen, Sitzsteine und blumenbepflanzte Kübel im verkehrsberuhigten Bereich**

Situation vor Ort: Im gesamten verkehrsberuhigten Bereich sind massive Sitzsteine und blumenbepflanzte Kübel vorhanden. Gem. § 32 StVO stellen diese ein Hindernis dar und sind laut Verkehrsunfallrecherche (siehe 2.4) ursächlich

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

für eine überwiegende Anzahl an Verkehrsunfällen an den genannten Örtlichkeiten. Laut VwV-StVO § 32 sind blumenbepflanzte Kübel, Poller und sonstige Gegenstände zulässig – auch als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme – jedoch sind sie innerorts durch zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen so kenntlich zu machen, dass ein Verkehrsteilnehmer auch in der Dunkelheit rechtzeitig auf sie aufmerksam wird. In der gesamten Freisinger Altstadt konnten keine zusätzlichen erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen an den Sitzsteinen, Blumenkübeln etc. festgestellt werden. Das StMI hat in der Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den für das Straßenverkehrsrecht zuständigen Sachgebietsleitern der Regierungen und der Polizeipräsidien am 15./16.12.1998 unter TOP 6 in der Thematik festgestellt: „Blumenkübel können z.B. einerseits punktuell zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit beitragen, andererseits können sie aber auch zur Erhöhung der Unfallgefahren führen.“ Der Bund-Länder-Fachausschuss für den Straßenverkehr stuft in der Sitzung vom 20./21.01.1998 das Aufbringen von Blumenkübeln auf der Fahrbahn grundsätzlich als Hindernisbereiten im Sinne des § 32 Abs. 1 S. 1 StVO ein. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde (Stadt Freising) hat zudem beim Aufstellen von Sitzsteinen und Blumenkübeln etc. eine Verkehrssicherungspflicht. Im Falle eines Schadensereignisses könnten Haftungsansprüche auf den Träger der Straßenbaulast zukommen (OLG Frankfurt, 14 U 244/89 NJW 1992). Das gleiche gilt für Stühle und Tische. Das Verbringen von Tischen und Stühlen in den Verkehrsraum stellt ein Verbringen von verkehrsfremden Gegenständen dar, die als Verkehrshindernisse im Sinne des §32 StVO zu werten sind (OLG Düsseldorf, DAR 1977 S. 188).

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**2.6 Umwidmung des verkehrsberuhigten Bereichs in eine Fußgängerzone**  
**(Zeichen 242.1 und 242.2) mit Ausnahmeregelungen**

Als zielführend wird angesehen, dass die gesamte Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße und Heiliggeistgasse, sowie die komplette Obere Hauptstraße (bis Veitstor) als Fußgängerzone ausgewiesen werden. In einer Fußgängerzone (Zeichen 242) besteht für den Fußverkehr ein absoluter Vorrang. In einem verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325) ist es dem Fußverkehr erlaubt, die gesamte Breite des Verkehrsraums zu nutzen und der Fahrzeugverkehr darf nicht behindert werden - d.h. anders als in Fußgängerzonen ist der Fußverkehr nicht bevorrechtigt. Neben der Umwidmung in eine Fußgängerzone und der damit verbundenen Möglichkeit für den Fußverkehr den gesamten Bereich der Straße zu nutzen, sollten aus unserer Sicht außerdem noch folgende Punkte beachtet werden:

- Ausnahmen für den Rad- und Lieferverkehr durch ZZ „Fahrrad frei von 18.00–10.00 h“ und „Lieferverkehr von 06.00–10.30 Uhr und von 18.00–21.00 Uhr frei“
- Ausnahmen für den Linienverkehr zur Einfahrt in die Heiliggeistgasse und zur Ausfahrt General-von-Nagel-Straße sowie Obere Hauptstraße (Bereich Kriegerdenkmal) - Ausnahmegenehmigungen für Anwohner und Anlieger außerhalb der vorgeschriebenen Lieferzeiten z.B. zum Ein- und Ausfahren in/aus Grundstücken
- Ausweisung von Parkplätzen für Schwerbehinderte im Nahbereich der Fußgängerzone - Schaffen von Parkplätzen für Postpaketdienste, Lieferanten und Handwerker mit eigener Umrandung (analog Stadt München) zur Nutzung während der Lieferzeit.

Der motorisierte Verkehr darf laut Gesetz nur mit Schrittgeschwindigkeit fahren. Die Freigabe des Radverkehrs durch ein Zusatzzeichen (Zeichen 1022-10

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

„Rad frei“) ohne zeitliche Beschränkung, sehen wir kritisch. Die StVO und die VwV-StVO schließen die Zulassung des Radfahrverkehrs in Fußgängerzonen zwar nicht aus; sie ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Interessen des Radfahrverkehrs das notwendig machen und wenn nach den örtlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Belange der Fußgänger, insbesondere der älteren Verkehrsteilnehmer und der Kinder, das im Hinblick auf die Verkehrssicherheit vertretbar erscheint. Die VwV-StVO weist auch darauf hin, dass das gemeinsame Führen von Fußgängern und Radfahrern in der Regel durch ein hohes Stör-, Beeinträchtigungs- und Konfliktpotenzial gekennzeichnet ist. Deshalb wird geraten, in Bereichen mit verweilenden Fußgängern, auf Konfliktmöglichkeiten von Radfahrern und Fußgängern, zu verzichten. Diesen Punkt der Verkehrssicherheit hat die Straßenverkehrsbehörde im Einzelfall mit besonderer Sorgfalt zu prüfen.

Für die Straßenverkehrsbehörde führt die Einführung einer Fußgängerzone zu einem Mehraufwand, da alle Anwohner und Anlieger eine Ausnahmegenehmigung zum Einfahren in die einzelnen Bereiche benötigen. Hierzu zählen nicht nur die Anwohner, sondern auch die Gastronomen, Praxen, Einzelhändler und sonstige Geschäftsbetriebe. Dafür ist die Kontrollaufgabe durch die Verkehrsüberwachung geringer und durch die Einführung der Fußgängerzone erhält man den gewünschten Effekt der Verkehrsberuhigung. Diese Ausnahmegenehmigung berechtigt zum Einfahren auf die jeweiligen Grundstücke, oder zu dem eigens zugewiesenen Parkplatzes. Diese Ausnahmegenehmigung ist nach GebOSt (Gebührenordnung Straßenverkehr) Nr. 264 zu ermitteln. Der Kostenrahmen beläuft sich hierzu zwischen 10,20 € und 767 €. Die Untergrenze des Gebührenrahmens von 10,20 € je Fahrzeug/Person und je Ausnahmetatbestand darf nicht unterschritten werden. Eine Gebührenfreiheit ist ausgeschlossen. Eine jährliche Mindestgebühr von 10,20 € pro Jahr/Fahrzeug wird vorgeschlagen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

### **3. Gesamtfazit**

Die bisherige Neugestaltung in der Freisinger Innenstadt hat bislang insbesondere im Bereich der unter der Nr. 2 genannten Straßen und Plätze bereits den Charakter einer Fußgängerzone.

Verdeutlicht wurde dies bei der Bauausführung durch Bodenbeläge, Sitzsteine, Niveaugleichheit, Pflanzkübel, Ausschankflächen etc. Nach Würdigung der Gesamtumstände erscheint eine Umwidmung der genannten Bereiche in Freising (Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße, Heiliggeistgasse aber auch im Bereich Obere Hauptstraße bis Veitstor) in eine Fußgängerzone und damit eine Änderung des bestehenden verkehrsrechtlichen Konzepts aus dem Jahr 2014 aus Verkehrssicherheitsaspekten sinnvoll.

Im Bereich der Ausnahmen durch Zusatzzeichen, bitten wir die verkehrssicherheitsrechtlichen Belange des verweilenden Fußverkehrs denen der Radfahrenden, im Sinne der VwV-StVO höher zu stellen.

### **Beschluss-Nr. 471/46a**

**Anwesend: 14                      Für: 8                      Gegen: 6                      den Beschluss**

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Umsetzung einer Fußgängerzone gemäß der Variante 2 "Fußgängerzone ohne Einschränkung des Radverkehrs".

Das beschlossene verkehrsrechtliche Konzept aus dem Jahr 2014 als gemischte Variante des verkehrsberuhigten Bereichs wird aufgehoben.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (46.) vom 13. Dezember 2023**

---

**TOP 10      Berichte und Anfragen**

**TOP 10.1    Errichtung einer temporär befristeten Containerwand als Schallschutz für die Gebäude Angerstraße 40 – 50**

**Anwesend: 13**

Der Bericht dient zur Kenntnis.