

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

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

1. Ausgleichsflächenkonzept
- Beschluss
2. Verkehrsflughafen München; Neubau Konzernzentrale
- erneute Beteiligung der Stadt Freising durch das Luftamt Süd
- Beschluss
3. Temporäre Führung des Radverkehrs zwischen Karlwitskreuzung und Kammergasse
- Beschluss
4. Anträge aus den Fraktionen zum Verkehrskonzept in der Innenstadt
 - a) Antrag der Stadtratsfraktion ödp vom 28.05.2020 zur Fortführung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Unteren und Oberen Hauptstraße von der Amtsgerichtsgasse bis zur Bahnhofstraße
- Beschluss
 - b) Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 21.06.2020 auf Einrichtung einer Fußgängerzone in der Altstadt für den Bereich Heiliggeistgasse/General-von-Nagel-Straße, Untere und Obere Hauptstraße bis Ziegelgasse
- Bericht
 - c) Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.07.2020 auf eine autofreie Innenstadt für mehr Aufenthalts- und Lebensqualität durch Einrichtung einer Fußgängerzone im Bereich Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße und Heiliggeistgasse
- Bericht
5. Erschließungsbeitragsabrechnung „Eichenweg“;
Zurückbleiben hinter dem genehmigten Ausbauplan
- Beschluss
6. Erschließungsbeitragsabrechnung „Lohweg“;
Abweichungen vom genehmigten Ausbauplan
- Beschluss
7. Errichtung einer Hochwasserretentionsausgleichsfläche an der Moosach auf dem Grundstück Fl.Nr. 509, Gemarkung Vötting
- Sachstandsbericht und Abstimmung weiteres Vorgehen
8. Bauantrag S-2019-227
Umbau und Nutzungsänderung (Laden in Gastronomie) auf dem Grundstück General-von-Nagel-Straße 6, Flst. 610 Gemarkung Freising

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

9. Bauantrag E-2019-368
Neubau einer Wohnanlage (143 WE, 2 Gewerbeeinheiten) und Tiefgarage auf dem Grundstück Angerstraße, Flst. 1698/23 u.a. Gemarkung Freising
10. Bauantrag E-2019-351
Neubau des Zwischenbaus sowie Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Rotkreuzstraße 13-15, Flst. 1454/1 Gemarkung Freising
11. Bauantrag E-2020-46
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker (Haus A) auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 46 a, Flst. 1576/10 Gemarkung Freising
12. Bauantrag E-2020-47
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker (Haus B) auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 46 a, Flst. 1576/10 Gemarkung Freising
13. Bauantrag E-2020-142
Umnutzung einer bestehenden Gewerbehalle zur Lagerhalle für Speditionsgüter und Büroräume mit Umnutzung und Umgestaltung der Freifläche auf dem Grundstück Seilerbrückelstraße 5, Flst. 1859 Gemarkung Freising
14. Vorbescheid V-2019-232
Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Tuchinger Straße 4, Flst. 608 Gemarkung Tucking
15. Berichte und Anfragen
- 15.1 Bauantrag S-2020-143
Neubau Transitgebäude und Abschiebungshafteinrichtung mit zugehöriger Freifläche auf dem Grundstück Nordallee 25, Flst. 2723 Gemarkung Attaching
- 15.2 Bauantrag S-2020-22
Umbau einer Gaststätte mit Fremdenzimmer zu einem Boardinghaus (Beherbergungsstätte) auf dem Grundstück Mainburger Straße 36, Flst. 1345 Gemarkung Freising
- 15.3 Sportentwicklungskonzept
Zwischenbericht Calisthenics
- 15.4 Förderantrag Lastenradverleihsystem

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 1 Ausgleichsflächenkonzept
- Beschluss
Anwesend: 14

Die Stadt Freising muss nach § 15 BNatSchG für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft gehen in der Regel mit der Ausweisung von Bauland (Bebauungspläne) sowie mit Straßenbauprojekten, Hochwasserschutzmaßnahmen und stadt eigenen Bauvorhaben einher.

Anlass:

Das Ausgleichsflächenkonzept hat folgenden Hintergrund:

- Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung – Anlage eines Ökokontos, um Ausgleichs- und Ersatzflächen vorrätig zu haben
- Naturschutzfachliches Fachkonzept zur Anlage von Ausgleichsflächen – Optimierung/Bündelung der seit langem durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - wo und wie sollen Ausgleichsflächen angelegt werden
- Gebietskulisse, wo in Zukunft verstärkt Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft erworben werden sollen (Kaufanfragen, Vorkaufsrecht, Flächentausch)
- Prüfung der stadt eigenen Flächen auf deren Eignung als Ausgleichsfläche („Ökokonto“)
- Zusammenstellung bestehender Ausgleichsflächen im Stadtgebiet (auch andere Eingriffsverursacher, z. B. FMG)
- Fachgrundlage für den zu aktualisierenden Landschafts- und Flächennutzungsplan

Aufgabenstellung und Zielsetzung:

Im Ausgleichsflächenkonzept wurden insbesondere folgende Punkte untersucht:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

1. Wo liegen geeignete Räume für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Stadtgebiet? Welche Zielsetzung ist in diesen Räumen in Bezug auf den Biotopverbund sinnvoll (z.B. Extensivierung von Flächen, Gewässerentwicklung, Niedermoorrenaturierung etc.)?
2. Wie ist das Flächenpotenzial der stadteigenen Flächen in Bezug auf Ausgleichsflächen? Die stadteigenen Flächen sollten nach unterschiedlichen fachlichen Kriterien untersucht und in verschiedene Kategorien eingeteilt werden. Für die geeigneten Flächen, die noch keine Ausgleichsflächen sind, sollten Entwicklungsvorschläge abgeleitet werden.

Vorgehensweise:

Im Zuge des Planungsprozesses wurden umfangreiche Planungsgrundlagen zusammengetragen und ausgewertet:

- Stadtentwicklungsplan STEP 2030
- Kartenmaterial (DFK, DGM, Luftbilder, Topografische Karten)
- Standortkundliche Daten (Bodenübersichtskarte, geologische Karte, Reliefmerkmale, Hydrologie: Überschwemmungs- und Wassereinzugsgebiet)
- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schwerpunktgebiete
- Schutzgebietskulissen sonstiger Gesetze und Rechtsverordnungen
- Fachplanungen (Gewässerentwicklungskonzepte, KLIP-Projekt, FFH / SPA-Managementpläne)
- Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, sonstige Fachdaten
- Gemeldete Ausgleichsflächen aus dem Ökoflächenkataster

Es fand eine Ortsbegehung aller zu untersuchenden stadteigenen Flächen durch das Planungsbüro statt; mit Erfassung der Bestandsstruktur und Randeinflüsse. In Ergänzung der Datenrecherchen und -auswertung wurden Expertengespräche mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Landschaftspflegeverband, den ortsansässigen Na-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

turschutzverbänden u.a. Bund Naturschutz und weiteren Gebietskennern durchgeführt. Das Ausgleichsflächenkonzept wurde abschließend mit der unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt als Fachbehörde abgestimmt.

Ergebnisse:

1) Vorzugsräume für Natur- und Landschaft

Ein zentrales Ergebnis ist die Ermittlung der Vorzugsräume für Natur und Landschaft im Stadtgebiet. Das sind die Räume, in denen zukünftige Ausgleichsflächen vorrangig angelegt werden sollen und bevorzugt Maßnahmen für Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen. Insgesamt gibt es 20 Vorzugsräume für Natur und Landschaft; angefangen von den Niedermoor- und Wiesenbrütergebieten Ampertal und Freisinger Moos, über die Bachtäler im tertiären Hügelland bis hin zu den Isarauen (s. Karte Vorzugsräume für Natur- und Landschaft im Anhang). Für den jeweiligen Vorzugsraum wurde ein Leitbild und Ziele formuliert, die in zukünftigen Planungen Eingang finden sollen.

2) Flächenbewertung

Es wurden insgesamt 261 stadteigene Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 361,65 ha auf ihre Eignung als Ausgleichsflächen untersucht. Flächen innerhalb der besiedelten Bereiche waren dabei ausgeklammert, weil sie sich in der Regel nicht für Ausgleichsflächen eignen. Außerdem waren Flächen außerhalb der besiedelten Bereiche ausgeklammert, die schon einer anderen relevanten Nutzung (z.B. Sportplatz) unterliegen. Untersuchungskriterien für die ausgewählten Flächen waren die Großflächigkeit, die Einbettung in Gebietskulissen (u.a. Schutzgebiete), Grad der Vernetzung, Aufwertungsfähigkeit und Lebensraumfunktion für seltene und stark gefährdete Arten sowie Vorbelastungen. Danach wurde ein Abgleich mit konkurrierenden Planungen und Nutzungen (z.B. geplante Bebauung, langfristig verpachtet etc.) durchgeführt.

In die beiden höchsten Kategorien für die Eignung als Ausgleichsfläche fallen 21,15 ha als überdurchschnittlich geeignet und 58,26 ha als (über-)durchschnittlich geeignet. Die restlichen Flächen werden als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

eingestuft. Für die Flächen der beiden höchsten Kategorien wurde eine Dokumentation erstellt. Diese enthält neben einer Bestandsbeschreibung auch Maßnahmvorschläge, Foto, Lageplan und andere relevante Angaben. Um die in naher Zukunft nötigen Ausgleichsflächen zu bündeln wurden im Rahmen einer Umsetzungsempfehlung vier Gebietskulissen für ein mögliches städtisches Ökokonto festgelegt. Im Naturraum Münchner Schotterebene sind es zwei Gebietskulissen im Freisinger Moos, die sich innerhalb der KLIP-Gebietskulissen (Klimaschutzprogramm Bayern 2050) befinden. Im Naturraum tertiäres Hügelland im Ampertal befinden sich ebenfalls zwei Gebietskulissen für ein mögliches Ökokonto. Eine Sonderstellung nehmen die Flächen im Bereich Pettenbrunn (ehemaliger Standortsübungsplatz) und an der Lohmühlbachquelle ein. In beiden Bereichen soll jeweils ein integrales Entwicklungskonzept (Städtebau/Freiraum) erarbeitet werden. Insbesondere in Pettenbrunn bedarf es tiefergehender Untersuchungen, die im Leistungsrahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes nicht vorgesehen waren. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Stadt Freising den Bedarf an potentiellen Ausgleichsflächen zum jetzigen Zeitpunkt nachweisen kann.

3) Übernahme in den Flächennutzungsplan

In den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan sollen folgende Inhalte übernommen werden:

Bestand (nachrichtliche Übernahme)

- Flächen gemäß Ökoflächenkataster vom Landesamt für Umweltschutz (= alle gemeldeten Ausgleich- und Ersatzflächen, Ökokontoflächen und Ankaufflächen)
- Planfestgestellte Ausgleichsflächen (FMG zur 3. Start- und Landebahn, Nord-Ost-Umfahrung Freising)

Planung

- Vorzugsräume zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Anlage von Ausgleichsflächen, für den Biotopverbund und für den Artenschutz
- Geeignete (Ausgleichs-)Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Ähnliche Aussagen werden bereits im rechtskräftigen FNP getroffen.

Beschluss-Nr. 25/4a

Anwesend: 14 Für: 12 Gegen: 2 den Beschluss

Mit dem vorgestellten Ausgleichsflächenkonzept besteht Einverständnis. Die Planung wird als Zielplanung beschlossen, die in den weiteren städtischen Planungen (FNP, Landschaftsplanung, sonstige Bauleitplanungen, Planfeststellungen) Eingang finden soll.

Die Ausgleichsflächenplanung soll gemäß den Ergebnissen des Ausgleichsflächenkonzeptes umgesetzt werden.

TOP 2 Verkehrsflughafen München; Neubau Konzernzentrale
- erneute Beteiligung der Stadt Freising durch das Luftamt Süd
- Beschluss
Anwesend: 14

A. Bisheriger Verfahrensablauf:

Die FMG hat mit Schreiben vom 29.04.2019 bei der Regierung von Oberbayern/Luftamt Südbayern beantragt, den Plan zur Errichtung einer neuen Konzernzentrale südlich der Nordallee (AirSite West) nach § 8 Abs. 1 Satz 10 LuftVG i. V. m. Art. 74 Abs. 6 BayVwVfG fachplanungsrechtlich zu genehmigen (Plangenehmigung). Die Vorhabenfläche liegt im westlichen Flughafengelände, Bereich Nördliches Bebauungsband (NBB), zwischen der Zentralallee (Flughafenzubringer) und der Nordallee, auf bereits planfestgestelltem Flughafengelände.

Es befindet sich vollumfänglich auf Planungsgebiet der Stadt Freising.

Das Vorhaben wurde bereits im 112. Änderungsplanfeststellungsbeschluss – Erweiterung des Nördlichen Bebauungsbandes (NBB) und die Neuordnung des Bauzentrums am Verkehrsflughafen München – 112. ÄPFB vom 08.08.2013 sowie im 128.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Änderungsbescheid – Plangenehmigung – Neuordnung der Bebauungsstruktur südlich und nördlich der Nordallee (AirSite West) – 128. ÄPG vom 02.02.2018 mit behandelt. Als zulässige Bauhöhe für Hochbauflächen „SF“ im Bereich südlich der Nordallee ist weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 22 m planfestgestellt.

Der Antrag der FMG vom 29.04.2019 sowie die Stellungnahme der Stadt Freising wurden im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 19.06.2019 beschlussmäßig behandelt.

Kurzzusammenfassung der Stellungnahme der Stadt Freising vom 19.06.2019:

- a.) In Bezug auf Verletzung planungsrechtlicher Belange der Stadt Freising wird insbesondere die Planungen eines 40 m hohen Hochpunktes im Bereich des südlichen Gebäudekomplexes gesehen. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass damit die im 112. ÄPFB und dem 128. ÄPG festgesetzte Höhe von 22 m wesentlich überschritten wird. Es werden verschiedene Argumente zu den negativen Auswirkungen dadurch auf das Gesamt-Stadtbild dadurch vorgebracht. Zudem ist lt. STEP ein „Zusammenwachsen“ von Stadt Freising und Flughafen zu vermeiden. Es wird zudem auf negative Auswirkungen auf die heimische Tierwelt durch Lichtemissionen eingegangen.
- b.) Es werden verschiedene verkehrliche Belange vorgebracht, die zu klären sind.
- c.) Immissionsschutz- und naturschutzrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.
- d.) Bauordnungsrechtliche Belange sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Im Ausschuss werden noch folgende Ergänzungen zum beigefügten Entwurf der Stellungnahme eingebracht:

- Verantwortung der FMG für Schaffung von ausreichend Wohnraum für Mitarbeiter am Flughafen
- Änderung Begrifflichkeit; „das hervorragende ursprüngliche Gestaltungskonzept“ soll gegen „das preisgekrönte Gestaltungskonzept“ ersetzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

- Lüfthygienische und lärmtechnische Belastungen sollen ermittelt werden und der Stadt Freising übermittelt werden.

Die Stellungnahme der Stadt Freising wird ergänzt/geändert und fristgerecht an die ROB/Luftamt Süd übermittelt.

Am 27.09.2019 fand ein Gespräch mit Vertretern der FMG, der ROB sowie der Stadt Freising insbesondere in Bezug auf den geplanten Hochpunkt von 40 m.

Die FMG reagiert mit einer Erwiderng/Schreiben vom 25.10.2019 an die ROB/Luftamt Süd auf die o.g. Stellungnahme der Stadt Freising vom 19.06.2019 wie folgt:

- Hochpunkt von 40 m hat aus Sicht der FMG keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild Freisings.
- Bauordnungsrechtliche Belange werden im Rahmen des luftverkehrsrechtlichen Planänderungsverfahrens abgearbeitet - keine erneute Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.
- Verkehrsbedingte Zunahmen nicht alleine durch die neue Konzernzentrale bedingt. Es wird auf verschiedene Straßenbaumaßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation hingewiesen.
- Vorlage weiterer lufthygienischer und schalltechnischer Gutachten ist nicht erforderlich, da mit der neuen Konzernzentrale keine Errichtung von emittierenden Anlagen verbunden ist.

Mit Schreiben der ROB/Luftamt Süd vom 05.11.2019 wird die Stadt Freising beteiligt und erneut um Stellungnahme zu der Erwiderng der FMG angehalten. Hierfür ist eine Frist bis 30.11.2019 vorgegeben.

Die Stadt Freising reagiert darauf mit der Stellungnahme/Schreiben des Oberbürgermeisters vom 22.11.2019. Eine Behandlung im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt erfolgte in diesem Falle nicht.

Kurzzusammenfassung der Stellungnahme der Stadt Freising vom 22.11.2019:

- Bedenken und Einwände in Bezug auf negative Beeinträchtigungen auf das Stadtbild konnten weder in dem gemeinsamen Gespräch am 27.09.2019, noch in

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

der Stellungnahme der von der FMG beauftragten Architekten und der Erwidern durch die FMG ausgeräumt werden. Die Stadt Freising hält weiterhin daran fest, dass die planfestgestellte Gebäudehöhe von 22 m in diesem Bereich nicht zu verlassen ist.

- Die verkehrlichen Bedenken konnten ausgeräumt werden, jedoch wird (erneut) darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung der Verkehrsdaten nicht mehr der Prognosehorizont 2030 der Prognosehorizont 2035 heranzuziehen ist. Des Weiteren wird auf fehlende Angaben in der Stellungnahme des Büros Projekta zu verkehrlichen Belangen hingewiesen.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorbesprechung der Fluglärmmmission am 14.11.2019 von der FMG angekündigt wurde, dass an Umplanungen, insbesondere was den geplanten Hochpunkt von 40 m betrifft, gearbeitet wird.

Am 13.01.2020 fand ein weiteres gemeinsames Gespräch mit Vertretern der FMG, der ROB/Luftamt Süd und der Stadt Freising statt. Hierbei wurde seitens der FMG ein Tektur-Antrag angekündigt, mit welchem Modifikationen an der Höhenentwicklung der geplanten neuen Konzernzentrale in das Verfahren eingebracht werden soll. Dies erfolgte nun mit dem erneuten Antrag der FMG vom 08.05.2020 – sh. unten.

Vertreter der ROB/Luftamt Süd erhalten von der Stadt Freising Vorschläge für drei exponierte Aussichtsstandorte für eine Vor-Ort-Beurteilung des visuellen Eindrucks Stadt Freising – Flughafen.

Standort 1: Aussichtsplattform Weihenstephaner Berg

Standort 2: Aussichtsplattform Domberg

Standort 3: Schule Neustift

Die Inaugenscheinnahme durch das Luftamt Süd fand am 07.02.2020 statt und zwar in der Reihenfolge 3.), 2.) schließlich 1.) in der Zeit zwischen 12.15 und 15.00 Uhr.

Wetter: Klare Sicht, 5°C, Sonnenschein, Alpenkette jedoch nicht sichtbar. Hilfsmittel: Fotoapparat und Fernglas.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Die Besichtigung wurde unter dem Blickwinkel eines 40 m hohen Konzernzentralen-Hochpunktes durchgeführt.

Hierbei wurde folgendes festgestellt:

Standort 3 Schule Neustift:

Mit Fernglas sichtbar war der obere Teil des Towers, welcher über eine zu diesem Zeitpunkt noch nicht belaubte Baumreihe, ragt.

Bei Blickwendung nach rechts konnten keine weiteren Flughafengebäude wahrgenommen werden. Zu sehen war der Kirchturm von St. Lantpert in Lerchenfeld, der jedoch ebenfalls von der Baumreihe verdeckt wird.

Der Standort der Konzernzentrale konnte nicht zugeordnet werden, weil der Horizont maßgeblich durch die Baumreihe verdeckt wird. Es wird als höchstunwahrscheinlich eingeschätzt, dass die Konzernzentrale, die halb so hoch ist wie der Tower wäre, vom Standort 3 gesehen werden könnte.

Standort 2 Domberg:

Von hier konnte der obere Teil des Towers nur schemenhaft entdeckt werden. Durch Laubbäume wurde der freie Blick in die Landschaft verdeckt. Schemenhaft konnten Ausleger eines Baukrans gesehen werden, der möglicherweise an der Baustelle im westlichen Bereich des Flughafens steht. Die Ausleger solcher Baukräne sind regelmäßig höher als 40m.

Der Standort konnte nicht zugeordnet werden, weil der Horizont maßgeblich durch die Baumreihe verdeckt wird. Falls der Baukran auf dem Flughafengelände steht, ist anzunehmen, dass die Konzernzentrale nicht über die Baumreihe hinausragen würde.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Standort 1 Weihenstephaner Berg:

Von hier kann das gesamte Flughafengelände vom MAC im Osten bis zum Tanklager im Westen gesehen werden. Die DFS-Zentrale und das Novotel sind wegen ihrer hellen Farbe deutlicher zu sehen, als die in grau gehaltenen Wartungshallen.

Der Standort der neuen Konzernzentrale – rechts neben dem Novotel- kann relativ genau eingeschätzt werden. Von diesem Standort aus würde die neue Konzernzentrale voraussichtlich das östliche Ende der Wartungshalle 1 verdecken, wohl aber nicht deren Pylone überragen. Die hier gut sichtbaren Baukräne im Bereich AirSite West sind jedenfalls höher, als die geplante Konzernzentrale, so dass dies als gut einschätzbar bewertet werden konnte.

Fazit der Inaugenscheinnahme:

Die Konzernzentrale wird zwar die vorhandene Bebauung im NBB überragen und somit die Blicke einfangen. Sie wäre aber nicht auffälliger oder gar höher als die Wartungshalle 1. Auch würde die Konzernzentrale mittig in dem den Blick beherrschenden Flughafengelände liegen und dieses optisch nicht weiter in die Breite ziehen. Der Eindruck eines Zusammenwachsens von Flughafen und Stadt Freising auf Grund der Konzernzentrale kann von Seiten des Luftamtes Südbayern nicht bestätigt werden. Dies auch deshalb, weil sich zwischen Standort 1 und dem Flughafengelände das breite Band der Isarauen befindet, welches wie ein grüner Gürtel wirkt, hinter dem sich der Flughafen – räumlich getrennt von sonstiger Bebauung – befindet.

B. Aktueller Sachstand:

Mit dem Antrag der FMG vom 08.05.2020 auf Tektur der Planungen zur Neuen Konzernzentrale vom 29.04.2019 wurde die Stadt Freising mit Schreiben vom 19.06.2020 der Regierung von Oberbayern / Luftamt Südbayern erneut beteiligt. Der Stadt Freising wird die Möglichkeit eingeräumt, bis zum **31.07.2020** schriftlich Stellung zu den geänderten Planungen zu nehmen.

Alle bisher vorgelegten Gutachten bleiben durch die Tektur unberührt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Lediglich im Gutachten der Grünplan GmbH – Unterlage zur Eingriffsregelung - wurde die geänderten Gebäudehöhen und -strukturen zusätzlich zu den ursprünglichen Planungen neu betrachtet und bewertet.

Der Gutachter kommt – nach wie vor - zu dem Ergebnis, dass: „der vorgesehene Hochpunkt mit 36 m Bauhöhe sich nicht in die sich anschließende Bebauung des nördlichen Bebauungsbandes (mit bisher zulässigen Bauhöhe von 22 m) einfügt und wird diese deutlich überragen und damit weithin sichtbar sein. Damit ist eine Ersatzzahlung für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu leisten, da dieser Eingriff nicht ausgleichbar ist.

Gemäß Anlage 5 BayKomV ist trotz geringer Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung und geringem Wert des Schutzgutes Landschaftsbild eine Ersatzzahlung in Höhe von 1% der

(Roh-)Baukosten angebracht.“ (Quelle: Unterlagen zur Eingriffsregelung, Grünplan GmbH vom 03.06.2020, Seiten 22 und 23)

C. Stellungnahme der Stadt Freising:

Es ist der Stadt Freising gelungen, durch ihre kritischen Stellungnahmen und Gesprächen mit der FMG und der Regierung von Oberbayern/Luftamt Süd eine doch wesentliche Änderung der ursprünglichen Planungen – insbesondere, was den Hochpunkt betrifft – zu erwirken.

Dennoch bestehen seitens der Stadt Freising nach wie vor Bedenken gegenüber dem nun geplanten Hochpunkt von 36 m und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild. Selbst der von der FMG beauftragte Gutachter, die Grünplan GmbH, unterstreicht, dass auch durch den nun neugeplanten Hochpunkt von 36 m eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben sein wird.

Zwar wird die Änderung der Planung auf ein schlankeres, um 4 m reduziertes Gebäude positiv gesehen. Die Setzung eines technisch nicht notwendigen Hochpunktes außerhalb des Hauptgebäudekomplexes des Flughafenbandes wird jedoch weiterhin kritisch betrachtet. Die Begründung zur Erforderlichkeit des Hochpunktes für das neu entstehende Quartier wurde zur Kenntnis genommen, die städtebauliche Entwicklung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

des Flughafenareals sollte jedoch auch zukünftig Rücksicht auf die regionalen Siedlungsstrukturen der Umgebung nehmen. Eine Entwicklung von Hochpunkten in den Randbereichen des Flughafenareals beschneidet die Attraktivität der Anliegerkommunen enorm und entspricht zudem nicht dem ursprünglichen Gesamtkonzept des Flughafenareals.

Ein Zusammenwachsen des Stadtgebiets Freising ist, wie in vorgegangener Stellungnahme bereits erläutert, auch optisch, nicht erwünscht. Die Stadt Freising interpretiert die Setzung des Volumens in Anbetracht zukünftiger Bautätigkeiten als ein Aufspannen einer Silhouette zwischen Tower (79 m) und geplanten Hochpunkt (36 m). Eine spätere Setzung weiterer Hochpunkte wird dadurch ausgeschlossen.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass es sich bei der Anpassung der Höhe auf 36 m um eine absolute Gebäudehöhe inkl. Dachaufbauten handelt.

Beschluss-Nr. 26/4a

Anwesend: 14 Für: 11 Gegen: 3 den Beschluss

Mit der als Anlage beigefügten Stellungnahme der Stadt Freising besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese fristgerecht an das Luftamt Südbayern zu übersenden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

**TOP 3 Temporäre Führung des Radverkehrs zwischen Karlwirtskreuzung
und Kammergasse**
- Beschluss
Anwesend: 14

Mit Beschluss vom 17.06.2020, hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Verwaltung beauftragt eine mögliche Führung des Radverkehrs auf der Wippenhauser Straße im Bereich Karlwirtskreuzung bis Kammergasse zu prüfen.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des engen Straßenraums mit den bestehenden einzelnen Fahrbahn- und Abbiegestreifen bestand für die Einrichtung eines Schutzstreifens für den Radverkehr zunächst keine Führungsmöglichkeit. Deshalb wurde der Straßenraum in diesem Bereich gemäß Beschluss vom 17.06.2020 nochmals untersucht.

Beginnend an der Karlwirtskreuzung soll nun mittels Umleitungsbeschilderung Richtung Norden ein 1,5 m breiter Schutzstreifen zur Führung des Radverkehrs bis zur Bushaltestelle an der AOK geführt werden. Für den Halte- und Einschwenkbereich der Bushaltestelle soll eine Zickzacklinie das Ende des betreffenden Schutzstreifens darstellen. Um einen ausreichenden Straßenquerschnitt für die Kfz-Verkehre sowie Radverkehr anbieten zu können wird sowohl die Linksabbiegespur Richtung Obere Hauptstraße (momentan für Kfz-Verkehr ungenutzt aufgrund der Sperrung der Oberen Altstadt) als auch die Linksabbiegespur Richtung Schönmetzlerstraße auf eine Minimalbreite von 2,75 m verschmälert. Für die übrigen beiden Fahrbahnen ergibt sich somit eine Breite von 3,75 m, wobei hiervon in nördliche Richtung 1,5 m auf den Schutzstreifen entfallen. Im Süden wird die Linksabbiegespur in Richtung Obere Hauptstraße nur für den Radverkehr freigegeben.

Für ein sicheres Weiterführen der Radfahrer im Mischverkehr im anschließenden Kurvenbereich Richtung Kammergasse soll die Möglichkeit der Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h geprüft werden. Zwischen Bushaltestelle und dem Beginn des Radschutzstreifens in der Kammergasse sollen Fahrradpiktogramme zur Erhöhung des Bewusstseins der Autofahrer für die Rücksichtnahme auf

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Radfahrer sowie als Führungshilfe für den Radverkehr angebracht werden. Die neue Führung des Radverkehrs aufgrund der Baustelle in der Innenstadt wird mit Umleitungsschildern entsprechend gekennzeichnet.

Die Führung des Radverkehrs auf der Wippenhauser Straße soll für die gesamte ausstehende Dauer der Bauarbeiten eingerichtet werden.

Für die Umsetzung und Planung des Radschutzstreifens auf der Wippenhauser Straße stehen die Mittel der Haushaltsstellen 0.6105.6553 (Mobilitätskonzept) und 1.6154.9500.20000 wie im o.g. Beschluss vom 17.06.2020 bewilligt zur Verfügung.

Die Führung des Radverkehrs in der Kammergasse erfolgt mittels eines 2 m breiten Radfahrstreifens plus 0,25 m Markierung. Die Markierung wird an Ein- und Ausfahrten durch Schutzstreifen unterbrochen. Vor allem der Kreuzungsbereich Ziegelgasse/Prinz-Ludwig-Straße gestaltet sich für Schwerlastverkehr und Bus Richtung Norden bereits jetzt sehr schwierig und wird sich auch nicht verbessern. Ähnlich sieht es auch im Bereich der Parkplätze aus. Hier wird in der südlichen Ausfahrt ein Schutzstreifen angebracht.

Beschluss-Nr. 27/4a

Anwesend: 14 Für: 13 Gegen: 1 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der vorgestellten Planung der Radführung auf der Wippenhauser Straße (Karlwirts Kreuzung bis Kammergasse) einzuleiten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

- TOP 4** **Anträge aus den Fraktionen zum Verkehrskonzept in der Innenstadt**
- a) **Antrag der Stadtratsfraktion ödp vom 28.05.2020 zur Fortführung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Unteren und Oberen Hauptstraße von der Amtsgerichtsgasse bis zur Bahnhofstraße**
- **Beschluss**
- b) **Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 21.06.2020 auf Einrichtung einer Fußgängerzone in der Altstadt für den Bereich Heiliggeistgasse/General-von-Nagel-Straße, Untere und Obere Hauptstraße bis Ziegelgasse**
- **Bericht**
- c) **Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.07.2020 auf eine autofreie Innenstadt für mehr Aufenthalts- und Lebensqualität durch Einrichtung einer Fußgängerzone im Bereich Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße und Heiliggeistgasse**
- **Bericht**

Anwesend: 14

Beschluss-Nr. 29/4a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Tagesordnungspunkt wird entsprechend dem Antrag zur Geschäftsordnung vertagt und in der Sitzung im Oktober 2020 behandelt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 5 Erschließungsbeitragsabrechnung „Eichenweg“
Zurückbleiben hinter dem genehmigten Ausbauplan
- Beschluss
Anwesend: 14

Mit Datum vom 02.09.2015 wurde die Entwurfsplanung vom 14.07.2015 zur erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlage „Eichenweg“ im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising (PBU) vorgestellt und beschlossen. Bei der tatsächlichen Herstellung der Erschließungsanlage wurde in mehreren Bereichen von der Entwurfsplanung abgewichen.

Zurückbleiben im Bereich der Hausnummer „Haxthausener Weg 1“:

1a) Bei der Eckabrundung zum „Haxthausener Weg“ wurde die orange markierte Fläche nicht ausgebaut. Damit wurde hinter der Planung zurückgeblieben.

Die städtische Fläche wird vom anliegenden privaten Eigentümer mitgenutzt. Dessen deutlich höher gelegenes Grundstück wird durch eine private Stützmauer auf der orangen Fläche zur Straße hin abgestützt. Der plangemäße Ausbau der Erschließungsanlage hätte erhebliche Mehrkosten verursacht. Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist auch ohne den Ausbau der orangen Fläche gewährleistet.

1b) Zur Abstützung des höher gelegenen Grundstückes ist entlang des „Eichenweg“ eine weitere private Stützmauer, zum Teil auf städtischem Grund, errichtet (ebenfalls orange dargestellt). Diese sollte eigentlich rückgebaut werden (siehe im Plan: „Natursteinmauer rückbauen“).

Auch hier hätte ein plangemäßer Ausbau der Erschließungsanlage erhebliche Mehrkosten verursacht. Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist auch ohne den Ausbau der orangen Fläche gewährleistet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Zurückbleiben im Bereich des nördlichen Straßenraumes:

2) Innerhalb des städtischen Straßenraumes sollte eine Grünfläche hergestellt werden (in der Anlage grün dargestellt). Tatsächlich wurde ein unbefestigter Randstreifen errichtet in einer Breite von ca. 1 Meter. Ein weiterer Ausbau der Fläche war nicht möglich, da es sich nach Norden hin um eine stark abfallende Hangfläche handelt. Die in der städtischen Hangfläche befindlichen Bäume im Bestand sind erhalten geblieben.

Insgesamt wurde der vorhandene Bestand weitest beibehalten. Die Herstellung des unbefestigten Randstreifens ist kostengünstiger, als die gesamte Hangfläche als Grünfläche umzubauen. Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist auch ohne den Ausbau der grünen Fläche gewährleistet.

3) Im Kurvenbereich der Erschließungsanlage wurde eine Hilfestellung zum Wenden geplant. Da ein Teil der geplanten Fläche zum Wenden in der stark abfallenden Hangfläche nach Norden hin gelegen wäre (in der Anlage braun dargestellt), wäre eine Umsetzung nur mit enormen technischen Aufwand möglich gewesen. Daher wurde die braune Fläche nicht ausgebaut und ist weiterhin eine Hangfläche mit Baumbestand.

Eine Wendemöglichkeit unter Einbeziehung der anliegenden privaten Grundstücke ist in dem Bereich weiterhin vorhanden. Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist auch ohne den Ausbau der braunen Fläche gewährleistet.

Insgesamt werden die Beitragspflichtigen durch das Zurückbleiben hinter dem genehmigten Ausbauplan in allen vier Punkten erheblich entlastet.

Beschluss-Nr. 30/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Hinter dem Ausbauplan zur Erschließungsanlage „Eichenweg“ wurde an vier Stellen zurückgeblieben. Die Änderungen werden hiermit nachträglich genehmigt.

Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist auch ohne den Ausbau der vier Stellen / Flächen gewährleistet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Die Erschließungsbeitragspflichtigen werden deutlich weniger belastet als bei einer plangemäßen Herstellung.

TOP 6 Erschließungsbeitragsabrechnung „Lohweg“
Abweichungen vom genehmigten Ausbauplan
- Beschluss
Anwesend: 13

Mit Datum vom 02.09.2015 wurde die Entwurfsplanung vom 14.07.2015 zur erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlage „Lohweg“ im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising (PBU) vorgestellt und beschlossen. Bei der tatsächlichen Herstellung der Erschließungsanlage wurde in mehreren Bereichen von der Entwurfsplanung abgewichen.

Abweichungen im Bereich der Flurnummern 53/1 und 53/2:

- 1) Die beiden Leuchtmasten, deren Errichtung gem. Ausführungsplan an den Flurnummern 53/1 und 53/2 vorgesehen war, wurden gegenüber auf der anderen Straßenseite an den Flurnummern 56/2 und 56/1 aufgestellt.
Laut Amt 64 gilt die Ausleuchtung trotz der Abweichung vom Ausführungsplan als DIN-gerecht. Es fielen keine Mehrkosten an.
Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist dennoch gewährleistet.

Abweichungen im südöstlichen Kurvenbereich:

- 2) Die Straßenbreite wurde im Bereich der südöstlichen Kurve auf Höhe des Leuchtmastens nicht eingehalten. Sie beträgt statt der im Plan aufgeführten 4,50 m nur ca. 3,85 m. Nach 2 m (Richtung Westen) verschmälert sich die Straße auf den folgenden 5 m ohnehin gem. Ausführungsplan bis auf 3,50 m (Mindestmaß). Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist dennoch gewährleistet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

- 3) Im südöstlichen Kurvenbereich erfolgte im Nachgang zum Straßenbau eine Ausweitung durch den Bauhof, da der Kurvenbereich für die Fahrzeuge des Winterdienstes zu eng bemessen war (lila markierte Fläche). Die Erweiterung erfolgte im Bereich des geplanten Banketts (Eigentum der Stadt) und im Bereich des Straßenbegleitgrün der Kreisstraße (Eigentum des Landkreises). Die Aufwendungen für die Erweiterung sind nicht in der Kostenaufstellung enthalten und werden somit nicht als Erschließungsaufwand abgerechnet.

Abweichungen im Bereich der Südachse:

- 4) Der Leuchtmasten vor der Flurnummer 78/7 wurde etwas versetzt, d.h. auf der anderen Seite des Gullis aufgestellt. Zur Stellungnahme von Amt 64 wird auf die Ausführungen unter Punkt 1) verwiesen. Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist dennoch gewährleistet.
- 5) Im Ausbauplan ist eine Böschungfläche eingezeichnet (gelbe Fläche). Diese gehört jedoch zur Kreisstraße. Sie steht im Eigentum des Landkreises. Mögliche Aufwendungen hierfür sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten und werden auch nicht als Erschließungsaufwand abgerechnet.
- 6) Auf der gesamten Länge der Südachse wurde ein Betonpflaster an den Grundstücksgrenzen verlegt, obwohl nach der Zufahrt zu FINr. 78/7 in Richtung Westen lt. Ausführungsplan ein Bankett vorgesehen ist. Die entsprechenden Mehrkosten werden nicht auf die Beitragspflichtigen umgelegt.

Abweichungen im Bereich der nordwestlichen Kurve:

- 7) Innerhalb des städtischen Straßenraumes sollte eine Grünfläche hinter einer Stützmauer hergestellt werden. Die Mauer war nötig, um die Straße aufgrund der Hanglage abzustützen. Statt in diesem Bereich das Gelände bis auf Straßenhöhe aufzuschütten, um die Grünfläche anzulegen, entschied man sich, die Wiese unterhalb der Stützmauer zu belassen. Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist auch ohne den Ausbau der Grünfläche gewährleistet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Es fielen keine Kosten für eine Herstellung an. Somit werden die Beitragspflichtigen durch das Zurückbleiben hinter dem genehmigten Ausbauplan entlastet.

Abweichungen im Bereich der nordöstlichen Kurve:

- 8) Im Bereich der Zufahrt zum Privatweg, über den die Hausnummern Lohweg 11, 13 und 15 erschlossen sind, konnte das an die Granitzeile angrenzende Betonpflaster nicht über die ganze Länge der Kurve realisiert werden. Es wären sonst private Flächen überbaut worden (FINr. 54/4) (hellblau markierte Fläche).

Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist dennoch gewährleistet. Durch das Zurückbleiben hinter dem genehmigten Ausbauplan wird der Beitragspflichtige entlastet.

Trotz der Abweichungen gilt die ordnungsgemäße technische Herstellung als gewährleistet.

Die Beitragspflichtigen werden durch die Abweichungen entweder gar nicht belastet bzw. sogar entlastet.

Beschluss-Nr. 31/4a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Vom Ausbauplan zur Erschließungsanlage „Lohweg“ wurde an 7 Stellen abgewichen.

Die Änderungen werden hiermit nachträglich genehmigt.

Die ordnungsgemäße technische Herstellung ist trotz der Abweichungen gewährleistet.

Die Erschließungsbeitragspflichtigen werden nicht zusätzlich und zum Teil sogar weniger belastet als bei einer planmäßigen Herstellung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 7 Errichtung einer Hochwasserretentionsausgleichsfläche an der
Moosach auf dem Grundstück Fl.Nr. 509, Gemarkung Vötting
- Sachstandsbericht und Abstimmung weiteres Vorgehen
Anwesend: 14

Mit Schreiben vom 09.06.2020 erhielt die Stadt Freising vom Landratsamt Freising – Sachgebiet Wasserrecht die wasserrechtliche Anlagengenehmigung zur Errichtung einer Hochwasserretentionsausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 509, Gemarkung Vötting.

Diese ist als zentrale Maßnahme der Stadt Freising im Sinne des Art. 46 Abs. 7 Bayerisches Wassergesetz geplant und soll Rückhalterraumverluste (durch Bauvorhaben) im Überschwemmungsgebiet der Moosach kompensieren.

Sie wäre nach ihrer Herstellung die einzige Fläche, auf welche die Stadt Freising selbst zurückgreifen oder anderen (privaten) Bauherren zur Verfügung stellen kann.

Trotz intensiver Bemühungen seitens Amt 60 konnten bisher keine weiteren Flächen als Hochwasserretentionsausgleichsflächen gefunden werden.

Eine bereits als Ausgleichsfläche hergestellte Fläche, auf dem Grundstück Flur-Nrn. 616/1 und 617 Gemarkung Sünzhausen, welche aus Sicht der Stadt Freising auch als Hochwasserretentionsausgleichsfläche geeignet gewesen wäre, wurde jedoch durch das Wasserwirtschaftsamt München nicht anerkannt.

Weitere Flächen direkt an der Moosach im Bereich des Freisinger Moos sind aus naturschutzfachlicher Sicht ungeeignet, da man dort zu viel Boden bzw. Moorkörper abtragen müsste, um diese als Hochwasserretentionsausgleichsfläche anrechnen lassen zu können.

Bereits am 25.01.2018 fand ein erster Vor-Ort-Termin wegen der Retentionsfläche auf diesem Grundstück (Fl.Nr. 509, Gem. Vötting) an der Bachstraße statt.

Die Gesamtkosten (inkl. Grunderwerb) für die Maßnahme belaufen sich, nach derzeitigen Erkenntnissen auf **ca. 68.000,- €**, die exakte Kostenhöhe ist davon abhängig,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

wie aufwendig die Entsorgung des ausgehobenen Erdmaterials werden wird, dies kann jedoch erst nach Aushub und Beprobung des Materials beurteilt werden. Bisher entstanden bereits Kosten in Höhe von 3.790,54 €, hinzu kommen noch ca. 2.650,-€ für die beauftragten und erfolgten Leistungen des Landschaftsarchitekturbüros für die Genehmigungsplanung. Der Grunderwerb erfolgte im Jahre 1985.

Es werden nach der genehmigten Planung 471 m³ Rückhaltevolumen geschaffen.

Derzeit benötigt ein privater Bauherr einen Retentionsraumausgleich von über 162 m³. Mit diesem würde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in welchem seine Beteiligung an den Kosten der Herstellung der Fläche geregelt wird.

Entsprechende Haushaltsmittel auf der Haushaltsstelle 1.8812.9500 (Herstellung privater und öffentlicher Ausgleichsflächen) stehen im Haushaltsjahr 2020 zur Verfügung.

Beschluss-Nr. 32/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Herstellung der Hochwasserretentionsausgleichsfläche gemäß der vom Landratsamt Freising – Sachgebiet Wasserrecht erteilten wasserrechtlichen Anlagengenehmigung auf dem Grundstück Flur-Nr. 509, Gemarkung Vötting umzusetzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 8 Bauantrag S-2019-227
Umbau und Nutzungsänderung (Laden in Gastronomie) auf dem
Grundstück General-von-Nagel-Straße 6, Flst. 610
Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wurde die Umnutzung der bestehenden Läden im Erdgeschoss in der General-von-Nagel-Straße 6 in eine Gastronomie und die Erweiterung der Flächen in das Untergeschoss.

Dabei sollen die beiden Läden zusammengelegt werden, so dass erdgeschossig eine große Gastronomieeinheit entsteht mit 133,08 m² Fläche und 12 Tischen je 4 Stühle sowie der Küche, dem Getränkeausschank, der Spülküche und der Vorbereitung für die Küche. Weiter soll eine Hoffläche von 33,07 m² zu einem Wintergarten für die Bewirtung von Gästen umgenutzt werden. Das Untergeschoss wird von den genehmigten Lagerflächen zur Erweiterung der Gastronomieflächen mit 108,46 m² und 8 Tischen je 4 Personen umgenutzt des Weiteren werden die WC-Anlagen und die Vorratshaltung mit Kühlung dort untergebracht. Insgesamt sollen in der Gastronomie 80 Gäste auf 241,46 m² Platz finden.

Nach Eingang der Antragsunterlagen am 29.07.2019 wurden diese zum 07.05.2020 vervollständigt. Zwischenzeitlich zum 07.04.2020 musste bei einer unangekündigten Kontrolle der Bauaufsicht festgestellt werden, dass die Umsetzung des Vorhabens ohne Genehmigung vollzogen wurde. Dabei musste festgestellt werden, dass das Erd- und Untergeschoss schon entkernt wurde, Wände gesetzt sind, Lüftungsanlagen, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen installiert und Eingriffe in die Statik vorgenommen wurden. Die Baustelle wurde unverzüglich formell eingestellt.

Bauplanungsrecht

Allgemeines Städtebaurecht

Das Vorhaben liegt im Umgriff des einfachen Bebauungsplans Nr. 64 „Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße“ die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Regelungsinhalt der Festsetzungen des Bebauungsplans ist lediglich die Art der baulichen Nutzung. Im speziellen wird für das Gebiet ein ‚Besonderes Wohngebiet‘ festgesetzt sowie sind nur ausnahmsweise Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Im Zuge der Prüfung ist zu erörtern, ob das Vorhaben ausnahmsweise zulässig errichtet werden kann. Im Bebauungsplan ist die Ausnahmeregelung über den Hinweis aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt. Dabei genießen nur die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigerweise errichteten Schank- und Speisewirtschaften Bestandsschutz, die auch durch Plan hinweislich dargestellt sind. Beachtung finden muss hier auch die Erweiterungsmöglichkeit dieser Schank- und Speisewirtschaften.

Das Vorhaben befindet sich nicht in einer dieser Gastraumflächen, die Nutzung Gaststätte, bzw. Schank- und Speisewirtschaft unterliegt nicht der Ausnahmeregelung des Bebauungsplans und ist ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 64 wurden in vergangener Zeit verschiedene Ausnahmen für die Nutzungsänderung von Läden- und Gewerbeflächen in Schank- und Speisewirtschaften auch außerhalb dieser Gastraumflächen erteilt.

Das Zurückweisen des Vorhabens zur Umnutzung von Läden in Gastronomie durch die anzuwendende Ausnahmeregelung des Bebauungsplans ist durch geschaffene Tatsachen nicht mehr begründbar. Die Rechtsnatur einer Satzung ist die städtebauliche Ordnung durch ihre Festsetzungen, die auch bei geschaffenen Tatsachen die dieser Ordnung entgegenstehen, weiterhin gültig bleiben. Das Vorhaben kann nunmehr über eine antragsgegenständliche Befreiung bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Besonderes Städtebaurecht

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet II Altstadt Freising, die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Genehmigungspflicht ist nebst der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB zu betrachten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Die aufgrund der Sanierungssatzung fortgeschriebenen Sanierungsziele werden durch Schaffung einer erdgeschossigen öffentlichen Nutzung im Sinne einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraums erfüllt. Hinweislich ist zu erwähnen, dass die in den 1969er - 1970er Jahren aufgegebenen Wirtschaft „Hacklbräu“ mit einer neuen Gastronomie belebt wird.

Durch Stellungnahme des Stadtplanungsamts wird erklärt, dass das Vorhaben im Einklang mit der Sanierungssatzung steht.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Vorhaben	274,61	Gaststätten	1,0 Stpl./10 m ²	27,46 Stpl.
./. Bestand	167,18 m ²	Laden (2 und 2a)	1,0 Stpl./35 m ²	<u>4,78 Stpl.</u>
				22,68 Stpl.

Der durch Umnutzung nachträglich zu erfüllende Mehrbedarf von 22,68 Stellplätzen kann auf dem eigenen Grundstück im modifizierten Ensemblebereich nicht nachgewiesen werden. Die PKW-Stellplätze werden zur Ablöse beantragt.

Für die erdgeschossige Gastronomie von 133,08 m² mit einem Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 10 m², also für 13,31 Stellplätze wird eine Bezuschussung in Höhe von 50 v.H. entsprechend § 6 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung Stadt Freising beantragt. Somit wird um Erlass zur Ablöse von 6,66 Stellplätzen gebeten.

Begründung des Antragstellers auf Förderung: *„Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Gastronomie im Bereich der General v. Nagelstraße, die zur Belebung der Innenstadt im Ensemblebereich beitragen wird.“*

Genannt wurde durch den Bauantrag und die Betriebsbeschreibung kein Nutzer, bzw. welche Art von Gastronomie hier Einzug hält.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Generelle Voraussetzung für die Förderung ist, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Hintergrund der Ablöse ist die zweckgebundene Herstellung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung von Parkeinrichtungen in Innenstadtnähe. Die zweckgebundenen Mittel sind so zu verwenden, dass die aktuell bestehenden Parkanlagen unter Gegenrechnung der Ablösesummen einen Haushaltsausgleich im Sinne Gemeindeordnung erfahren. Aktuell decken jedoch die Einnahmen z.B. in Form von Ablöse nicht die Haushaltsmittel für die Aufwendungen für die Herstellung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung der Parkeinrichtungen.

Die Voraussetzung, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sein müssen, liegt nicht vor.

In der bisherigen Praxis für den Vorschlag zur Förderung konnte die Nutzung Gastronomie noch nicht erkannt werden, da die Stellplatzsituation bereits schon heute schwierig ist und mit der Förderung des Ablösebetrages auch weiterhin bleiben könnte.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Freising -Immissionsschutzbehörde-

Nach Stellungnahme vom 20.05.2020 durch das Landratsamt Freising -Immissionsschutzbehörde- stimmt diese unter Einhaltung gebotener Auflagen dem Vorhaben zu.

Landratsamt Freising -Lebensmittelüberwachung-

Nach Stellungnahme vom 29.06.2020 durch das Landratsamt Freising -Lebensmittelüberwachung- stimmt diese unter Einhaltung gebotener Auflagen dem Vorhaben zu.

Landesamt für Denkmalpflege

Nach Stellungnahme vom 02.07.2020 durch das Landesamt für Denkmalpflege stimmt dieses dem Vorhaben zu.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Beschluss-Nr. 33/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Genehmigung nach § 145 BauGB wird zugestimmt.

Eine Befreiung für die Nutzungsänderung von zwei Läden in Gastronomie wird erteilt.

Die Stellplätze sind abzulösen.

Beschluss-Nr. 34/4a

Anwesend: 14 Für: 8 Gegen: 6 den Beschluss

Einer Förderung der abzulösenden Stellplätze mit 50 v.H. wird nicht zugestimmt.

TOP 9 Bauantrag E-2019-368
Neubau einer Wohnanlage (143 WE, 2 Gewerbeeinheiten) und
Tiefgarage auf dem Grundstück Angerstraße, Flst. 1698/23 u.a.
Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Das geplante Bauvorhaben befindet sich an der Angerstraße sowie in deren rückwärtigen Bereich und hat 143 Wohnungen zum Antrag.

Planung

Im mittleren Bauabschnitt der Angerstraße werden in drei Gebäuden 143 Wohnungen errichtet, mit einer Tiefgarage für 203 PKW und Fahrräder sowie den notwendigen Abstellräumen. Dabei soll sich der Baukörper entlang der Angerstraße fünfgeschossig darstellen sowie die hinteren jeweils viergeschossig.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des rechtsgültigen Bebauungsplans 145 „Angerstraße West PTO“. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Das Bebauungsplangebiet ist unterteilt in das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2; das Vorhaben befindet sich im WA2. Das Allgemeine Wohngebiet WA2 ist in 9 Gebäudeteile aufgeteilt, H1 bis H9; das Vorhaben befindet sich in H2, H6 und H7.

Es wurden wie folgt mit Bauantrag Anträge der Befreiung entsprechend einer Über- oder Unterschreitung von Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans gestellt.

Der südliche Teil des Baugrundstücks sowie die Gasse am östlichen Teil in Nord-West Richtung dient durch dingliche Sicherung als Platz bzw. Weg zugunsten der Allgemeinheit. Dieser Platz und der Weg müssen jedoch, da dieser Teil des Baugrundstückes ist, in der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugrundstück berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch Berücksichtigung der Flächen für die Allgemeinheit mit 0,07 für das Grundstück ergibt sich mit der GRZ für das Vorhaben von 0,80 eine daraus resultierende Erhöhung der GRZ auf 0,87.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Ausgleichsfläche für die zusätzlich durch eine neue Bebauung versiegelte Fläche geschaffen. Die im Umgriff des gesamten Bebauungsplans durch Bestandsbebauung erfassten überbauten Flächen wurden durch die neu zu überbauenden Flächen mittels dieses Ausgleichs erhöht. Auf dem Baugrundstück können über 90 % durch die vorhandene und ausgeglichene Fläche überbaut werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,87 berührt somit nicht den Grundzug der Planung und könnte ebenfalls bei einer abwägungsfehlerfreien Planung Festsetzung des Bebauungsplans sein, also städtebaulich vertretbar.

Für den viergeschossigen Baukörper H6 ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der Geschossfläche gegenüber der Festgesetzten von 750 m² um 11,55 m² auf 761,55 m². Die Überschreitung der Geschossfläche um 0,15 % wird jedoch durch das Unterschreiten des Baukörpers H2 entlang der Angerstraße mit 146 m² Geschossfläche kompensiert. Das Überschreiten der Geschossfläche im Baukörper H3 berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind entlang der hinweislich aufgenommenen Gassen Terrassen zu errichten in einer Breite von 2,50 m bis 3,00 m und einer Tiefe von 2,00 m bis 3,00 m. Diese wird an verschiedenen Stellen in Teilen bis 1,40 m überschritten, wobei die Baugrenze nicht weiter tangiert wird als durch den Bebauungsplan festgesetzt. Weiter ist festgesetzt, dass diese Podeste an die Gasse durch eine Treppe angebunden sein müssen. Die Anbindung wird für ein schmales Eckpodest aus funktionalen Gründen nicht errichtet. Dort entsteht eine geschlossene Loggia. Der Begründung zum Bebauungsplan konnte entnommen werden, dass Wohnungen einen direkten Bezug zu den Grün- und Freiflächen haben sollen und dass die Terrassenpodeste zur Belebung der Gassen zu verstehen sind. Eine planerische Notwendigkeit der obenstehenden Befreiungen konnte nicht entnommen werden. Die Befreiungen könnten jedoch jeweils auch Inhalt einer abwägungsfehlerfreien Planung sein und berühren hier auch nicht die Grundzüge der Planung.

Im Bebauungsplan gibt es die Festsetzung, dass Baugrenzen im Bereich von Untergeschossen durch Treppenabgänge überschritten werden dürfen. Dies kann technisch im Nord-Westen am H7 und im Nord-Osten am H6 jedoch nicht geleistet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan kann jedoch entnommen werden, dass die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze für die städtebauliche Gestaltung unproblematisch ist. Die Befreiung widerspricht somit nicht den Grundzügen der Planung und ist auch städtebaulich vertretbar.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone mit einem Drittel der Fassadenlänge wird an der Nordwestfassade des Baukörpers H6 um 0,59 m überschritten. Der Begründung zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass ein gutes Angebot an privaten Aufenthaltsflächen zu gewährleisten ist und eine individuelle Gestaltung dadurch ermöglicht werden soll. Die Überschreitung widerspricht dieser Begründung nicht und wäre städtebaulich vertretbar.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, heißt innerhalb der Bauräume, zulässig. Hier widerspricht sich der Bebauungsplan in vielen Teilen, da es Festsetzungen gibt, bei denen diese Nebenanlagen die Baugrenzen überschreiten dürfen. Die Grundzüge können hier nicht berührt sein und wären auch städtebaulich vertretbar, da es zulässiger Weise durch Festsetzung vorgesehene Nebenanlagen außerhalb der Bauräume gibt.

Die herzustellenden Besucherstellplätze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oberirdisch nachzuweisen. Jedoch gibt es nur begrenzt Bauräume für oberirdische Stellplätze. Die oberirdisch nachzuweisenden 47 Besucherstellplätze werden bis auf 16 in den dafür vorgesehenen Bauräumen, unterirdisch nachgewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Unterbringung der PKW-Stellplätze zur Entlastung der Freiflächengestaltung und der Emissionen Ziel der Planung - dies würde dadurch nicht tangiert. Die Grundzüge sind dabei nicht berührt und wären auch städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzpflicht

143	Wohnung unter 120 m ² (WE)	1,5 Stpl./WE	214,50 Stpl.
28,63 m ²	Büro	1,0 Stpl./40 m ²	0,72 Stpl.
40,56 m ²	Laden	1,0 Stpl./30 m ² min. 2	2,00 Stpl.
39,83 m ²	Laden	1,0 Stpl./30 m ² min. 2	2,00 Stpl.
17,32 m ²	Lager	1,0 Stpl./100 m ²	<u>0,17 Stpl.</u>
			219,39 Stpl.

Für das Bauvorhaben nachzuweisende PKW-Stellplätze: 219

Die nachzuweisenden Stellplätze können mit 194 Stellplätzen in der Tiefgarage und mit 14, entsprechend den Festsetzungen, im öffentlichen Straßenraum erbracht werden. 11,39 Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück, bzw. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nicht nachgewiesen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Die 11,39 nicht herstellbaren Stellplätze werden zur Ablöse beantragt.

Das noch im speziellen auszuarbeitende Mobilitätskonzept liegt im Entwurf schon vor und sieht neben dem Angebot von 2 Carsharing-Stellplätzen, Elektrolastenrädern sowie die Entwicklung von Elektrozapfsäulen für die Mieter vor. Das Vorhaben an sich ist durch die Innenstadtnähe, der Nähe zum Bahnhof sowie der Anbindung an den ÖPNV sehr gut erreichbar. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Freising und wird hier positiv vorgeschlagen.

Fahrrad-Abstellplatzpflicht

24	1-Zimmer Wohnung (WE)	1,0 Abpl./WE	24,00 Abpl.
36	bis 70 m ² Wohnung (WE)	2,0 Abpl./WE	72,00 Abpl.
87	über 70 m ² Wohnung (WE)	3,0 Abpl./WE	261,00 Abpl.
80,39 m ²	Laden (WE)	1,0 Abpl./40 m ²	2,01 Abpl.
20,78 m ²	Büro	1,0 Abpl./60 m ²	<u>0,35 Abpl.</u>
			359,36 Abpl.

Für das Bauvorhaben nachzuweisende Fahrrad-Abstellplätze: 359

Die nachzuweisenden Abstellplätze werden mit 340 Abstellplätzen im Untergeschoss und mit 92 Abstellplätzen oberirdisch erbracht.

Grünplanung

Das Vorhabensdach soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans extensiv begrünt werden. Die Freiflächen werden neben großen Rasenflächen mit einem Baum 1. Ordnung (StU 20-25cm), 12 Bäumen 2. Ordnung (StU 18-20 cm) sowie 9 Großsträuchern begrünt.

Beschluss-Nr. 35/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

11,39 Stellplätze sind abzulösen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan 145 „Angerstraße West PTO“ wird für

- das Überschreiten der Geschossfläche von 750 m² um 11,55 m² auf 761,55 m²
- das Überschreiten der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,87
- das Überschreiten der maximal zulässigen Terrassenlänge je Fassadenlänge für den Baukörper H6 nach Nordwest um 0,59 m
- das Überschreiten der Tiefe für Podeste entlang der Gasse mit bis zu 1,40 m
- den Entfall einer Treppe als Anschluss eines Podestes an die Gasse
- das Überschreiten der Bauräume für zwei Treppenabgänge an H6 und H7
- das Errichten von Nebenanlagen außerhalb des Bauraums
- den Nachweis von 33 Besucherstellplätzen in der Tiefgarage

erteilt.

TOP 10 Bauantrag E-2019-351
Neubau des Zwischenbaus sowie Umbaumaßnahmen am
Bestandsgebäude auf dem Grundstück Rotkreuzstraße 13-15,
Flst. 1454/1 Gemarkung Freising
Anwesend:14

Das Bayerische Rote Kreuz, Kreisverband Freising, beantragt den Neubau eines Garagen- und Bürogebäudes als Anbau an die neue Rettungswache sowie den Umbau und die Teilnutzungsänderung des bestehenden Büro- und Wohngebäudes im Süden des Baugrundstücks.

Bisherige Vorgänge

Antrag auf Vorbescheid vom 21.08.2014 zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Neubaus für das Bayerische Rote Kreuz (BA I/ BA II) einschließlich der verkehrlichen Erschließung. Der Vorbescheid wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 27.01.2016 behandelt und mit Bescheid vom 03.02.2016 erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Nachfolgend wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau der Rettungswache (BA I) beantragt und mit Bescheid vom 09.08.2017 genehmigt. Der Baubeginn folgte im November 2017 und die Nutzungsaufnahme im Dezember 2019.

Planung

Gegenstand des Antrages ist die bauliche Umsetzung des 2. Bauabschnitts am Standort des Bayerischen Roten Kreuzes. Die Planung entspricht den Inhalten des Vorbescheides.

Die bestehenden Garagen und Betriebsgebäude zwischen dem Neubau im Norden und dem Gebäudebestand im Süden, die aus den 1960er-Jahren stammen, werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, der 2-geschossig an die Rettungswache und 1-geschossig an das bestehende Büro- und Wohngebäude Rotkreuzstr. 13 anbindet. Mit dem Neubau werden zukünftig sämtliche Organisationseinheiten am Standort baulich und funktional verbunden.

Der Neubau misst 24,575 m bzw. 19,12 m x 12,49 m und entwickelt sich 2-geschossig mit Flachdach. Die Wandhöhe beträgt 8,05 m bzw. 8,85 m.

Die Geschossfläche des Neubaus beträgt 543,13 m²: Die Flächen gliedern sich wie folgt:

EG Parkgarage für Fahrzeuge des Kreis- und Ortsverbands (Essen auf Rädern, Behindertentransport) und Mitarbeiter

1.OG Büro- und Verwaltung BRK

Neben dem Neubau beinhaltet das Vorhaben auch den Umbau und die Teilnutzungsänderung des bestehenden Büro- und Wohngebäudes Rotkreuzstr. 13 im Süden des Baugrundstücks.

Neben den baulichen Anpassungen der Grundrissorganisation wird das Dachgeschoss von Büro zu Wohnzwecken umgenutzt.

Genehmigte Nutzungen (Baubescheide vom 24.01.1955 und 29.06.2000):

EG 1 Büro

1.OG 2 WE

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

DG 1 Büro

Zukünftige Nutzungen nach Umbau:

EG 1 Büro

1.OG 2 WE

DG 2 WE

Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße (Fl.Nr. 1454/1, 1455/5)	2718,70 m ²
Grundfläche (GR) Hochbau § 19 (2) BauNVO	1432,22 m ²
Neubau (I. BA) 982,66 m ²	
Neubau (II. BA) 277,84 m ²	
Altbau 171,72 m ²	
Grundfläche (GR) § 19 (4) BauNVO	711,44 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,79
Geschossflächen (GF)	3712,04 m ²
Neubau (I. BA) 2.825,47 m ²	
Neubau (II. BA) 543,13 m ²	
Altbau 343,44 m ²	
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,37

Planungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Fl.Nr. 1454/1 sowie in Teilbereichen die Fl.Nr. 1455/5 als Fläche für soziale Zwecke ausgewiesen. Der nordwestliche Teilbereich der Fl.Nr. 1455/5 ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Art der baulichen Nutzung:

Die baulichen Nutzungen Wohnen, Büro und Verwaltung sind bauplanungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sich nach den konkreten Verhältnissen sowie städtebaulichen Kriterien in Anlehnung an den § 16 Abs. 2 BauNVO. Das Baugrundstück wird insbesondere durch die bestehende Baudichte und Bauweise der Sonderbaukörper auf der Fl.Nr. 1493/5, 1493/6 (Paul-Gerhard-Grundschule, Karl-Meichelbeck-Realschule) und der Fl.Nr. 1495 (Seniorenzentrum Freising) geprägt. Das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung ist zulässig. Die Maßkriterien orientieren sich am Vorbescheid.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW

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 herzustellen Garagen und Stellplätze ist anhand der Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) zu ermitteln. Der Stellplatzbedarf ist anhand der Richtzahlliste zu berechnen. 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.

Die Stellplatzberechnung für die Rettungswache mit angebundenen Büro- und Verwaltungsflächen für den BRK Ortsverband und Flächen für die am Standort Freising zu erfüllenden sozialen Aufgaben wurde bereits im Rahmen des bisherigen Geneh-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

migungsverfahrens (BA I) gemäß einer dezidierten Einzelfallberechnung geführt. Danach berechnete sich ein Bedarf von 35 Stellplätzen (Baubescheid vom 09.08.2017). Die Stellplätze wurden auf dem Baugrundstück nachgewiesen (29 Einstellplätze in der Tiefgarage, 6 oberirdische Stellplätze). Die Stellplatzberechnung wurde nunmehr für den 2. Bauabschnitt fortgeschrieben. Danach errechnet sich ein Gesamtbedarf von 41 Stellplätzen (Stellplatzmehrbedarf 6 Stellplätze). In der Garagenebene des 2. Bauabschnitts werden neben 5 Einstellplätzen für Fahrzeuge des Ortsverbands auch 7 weitere Stellplätze geschaffen. Damit wird der Gesamtstellplatzbedarf auf dem Baugrundstück erbracht.

Abstellplatznachweis Fahrräder

Nach der Einzelfallberechnung sind für das Gesamtvorhaben (I.BA/ II.BA) 30 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Der Abstellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück erbracht.

Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde

Die im Rahmen des 1. Bauabschnitts erstellte und der Baugenehmigung zu Grunde liegende schalltechnische Untersuchung wurde für den gegenständlichen 2. Bauabschnitt fortgeschrieben.

Das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 06.05.2020 zu.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die räumlich angrenzenden Nachbarn wurden durch das BRK im Verfahren beteiligt.

Freiflächenplanung

Zur Sicherung einer angemessenen Grünstruktur wurde der im Rahmen des 1. Bauabschnitts erstellte und genehmigte Freiflächengestaltungsplan fortgeschrieben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Auf Nachfrage von StRin Dr. Reitsam teilt Herr Spieß mit, dass BA I wie BA II mit einem bekiesten Dach ausgeführt wird, da mittel- bis langfristig eine Photovoltaikanlage aufgebracht werden soll.

Beschluss-Nr. 36/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Für das Gesamtbauvorhaben (BA I/ BA II) sind 41 Stellplätze zu erbringen.

TOP 11 Bauantrag E-2020-46
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker (Haus A) auf
dem Grundstück Wippenhauser Str. 46a, Flst. 1576/10
Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte (2 WE) auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 46 a, Fl.Nrn. 1576/10, 1576/11 Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist unbebaut. Das vormals bestehende Wohnhaus wurde bereits beseitigt. Der östliche Grundstücksteil ist ein steiler, begrünter Hangbereich.

Bisherige Vorgänge

Bauantrag vom 29.05.2012 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE). Der Antrag wurde mit Bescheid vom 29.05.2012 abgelehnt. Der darauf nachfolgende Antrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses wurde zurückgenommen.

Mit Baubescheid vom 06.07.2017 wurde der Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen genehmigt. Das Baurecht wurde bisher nicht ausgeübt. Mit Baubescheid vom 09.01.2019 wurde der Neubau eines Studentenwohnhauses (8 WE) bauaufsichtlich genehmigt. Das Baurecht wurde bisher nicht ausgeübt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Planung

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus A) mit 2 Wohnungen und Duplexparker vor. Die angrenzende und auf dem gleichen Buchgrundstück situierte Doppelhaushälfte (Haus B) wird mit gesondertem Baugesuch beantragt. Der Planbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 15710, 1576/11, die, wie auch das Wegegrundstück, Fl.Nr. 1576/13, im Besitz der Antragsteller sind. Die Grundstücke Fl.Nr. 1576/10, 1576/11 werden zu einem Grundstück vereinigt. Das Doppelhaus situiert sich auf dem Grundstück Fl.Nr.1576/10 und entwickelt sich 3-geschossig mit flach geneigtem Pultdach (DN 17°). Das dritte Geschoss setzt sich nach Südwesten zu Gunsten einer großzügigen Dachterrasse um 4,88⁵ m zurück. Die Grundfläche misst 17,00 m x 11,50 m. Die Wandhöhe des zweigeschossigen Gebäudebereichs beträgt 6,82 m, die des 3-geschossigen Bereichs 8,23 m. Die Dachhöhe misst 2,02⁵ m. Je Doppelhaushälfte sind 2 Wohnungen geplant. Notwendige Stellplätze werden über zwei zu errichtende Duplexparker und 1 Besucherstellplatz nachgewiesen.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße

(Fl.Nrn. 1576/10, 1576/11)	1222,00 m ²
----------------------------	------------------------

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Haus A	79,50 m ²
Außentreppe, Terrasse	21,42 m ²
Haus B	79,50 m ²
Außentreppe, Terrasse	<u>13,13 m²</u>
	193,55 m ²

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Zufahrt, Stellplätze (Häuser A, B)	191,75 m ²
------------------------------------	-----------------------

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Summe	385,30 m ²
-------	-----------------------

Grundflächenzahl (GRZ)

ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,16
-----------------------------------	------

unter Flächen nach § 19 (4) BauNVO	0,32
------------------------------------	------

Geschossflächen

Haus A	EG	79,50 m ²
	OG	79,50 m ²
	T	<u>49,48 m²</u>
		208,48 m ²

Haus B	EG	79,50 m ²
	OG	79,50 m ²
	T	<u>43,00 m²</u>
		202,00 m ²

<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>	0,36
----------------------------------	------

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich an der Wippenhauser Straße als Wohnbaufläche und der steile Hangbereich zwischen der einzeiligen Bebauung an der Mauermayerstraße und der in der Regel zweizeiligen Bebauung an der Wippenhauser Straße als private Grünfläche mit wichtigen Gehölzbeständen ausgewiesen.

Weiterhin liegt das Grundstück im Untersuchungsgebiet zur Feinuntersuchung „Grüne Hänge Freising“, Teilraum 3: Biernerberg. Die geplante bauliche Anlage liegt am Fuß des steilen Hanges zwischen Mauermayerstraße und Wippenhauser Straße. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt 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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der Nutzung für Wohnen ist zulässig.

Der räumliche Kontext, in den das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist, wird durch bauliche Anlagen in vergleichbarer Ausdehnung und Höhenentwicklung geprägt. Die Umgebung wird durch Gebäudetiefen von meist 11 m und Längen von bis zu 21 m bestimmt. Die Höhenentwicklung reicht von E+D bis E+2+D mit 3 Vollgeschossen.

Das Bauvorhaben situiert sich im bisher bebauten Grundstücksbereich und sieht keine Eingriffe in den Hang und die bestehenden Geländestützmauern vor. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind zulässig.

Die offene Bauweise ist zulässig.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW

Das Doppelhaus mit je 2 WE löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 7 Stellplätzen aus. Für die gegenständige Doppelhaushälfte A sind 3,5 Stellplätze zu erbringen.

Doppelhaushälfte (Haus A)	1 WE \leq 120 m ²	1,5 Stpl./WE	1,5 Stpl.
	1 WE >120 m ²	2,0 Stpl./WE	2,0 Stpl.
Doppelhaushälfte (Haus B)	1 WE \leq 120 m ²	1,5 Stpl./WE	1,5 Stpl.
	1 WE >120 m ²	2,0 Stpl./WE	2,0 Stpl.

Zahl der erforderlichen Stellplätze: 7

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Auf dem Baugrundstück werden 5 Stellplätze nachgewiesen. Die übrigen 2 Stellplätze sollen durch Ablöse der Stellplatzpflicht nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erbracht werden. Die Ablöse wird mit dem tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf für die zweite Wohnung, die als Kleinwohnung mit einer Wohnfläche von 29,01 m² konzipiert ist, und der direkten ÖPNV Anbindung begründet.

Fahrradabstellplatznachweis

Das Bauvorhaben (Doppelhaushälfte A) löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Fahrrad-abstellplatzordnung (FAbS) einen Bedarf von 4 Abstellplätzen aus.

1 WE >70 m² 3 API./WE

1 WE (1Zi.-App). 1 API./WE

Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze: 4

Die notwendigen 4 Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden im Verfahren durch den Antragsteller beteiligt.

Beschluss-Nr. 37/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Teilablöse der Stellplatzpflicht wird zugelassen. 1 Stellplatz ist abzulösen.

Auf dem Baugrundstück sind 4 Fahrradabstellplätze zu erbringen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 12 Bauantrag E-2020-47
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker (Haus B) auf
dem Grundstück Wippenhauser Str. 46a, Flst. 1576/10
Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte (2 WE) auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 46 a, Fl.Nrn. 1576/10, 1576/11 Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist unbebaut. Das vormals bestehende Wohnhaus wurde bereits beseitigt. Der östliche Grundstücksteil ist ein steiler, begrünter Hangbereich.

Bisherige Vorgänge

Bauantrag vom 29.05.2012 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 WE). Der Antrag wurde mit Bescheid vom 29.05.2012 abgelehnt. Der darauf nachfolgende Antrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses wurde zurückgenommen.

Mit Baubescheid vom 06.07.2017 wurde der Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen genehmigt. Das Baurecht wurde bisher nicht ausgeübt.

Mit Baubescheid vom 09.01.2019 wurde der Neubau eines Studentenwohnhauses (8 WE) bauaufsichtlich genehmigt. Das Baurecht wurde bisher nicht ausgeübt.

Planung

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus B) mit 2 Wohnungen und Duplexparker vor. Die angrenzende und auf dem gleichen Buchgrundstück situierte Doppelhaushälfte (Haus A) wird mit gesondertem Baugesuch beantragt. Der Planbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 15710, 1576/11, die, wie auch das Wegegrundstück, Fl.Nr. 1576/13, im Besitz der Antragsteller sind. Die Grundstücke Fl.Nr. 1576/10, 1576/11 werden zu einem Grundstück vereinigt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Das Doppelhaus situiert sich auf dem Grundstück Fl.Nr.1576/10 und entwickelt sich 3-geschossig mit flach geneigtem Pultdach (DN 17°). Das dritte Geschoss setzt sich nach Südwesten zu Gunsten einer großzügigen Dachterrasse um 4,88⁵ m zurück. Die Grundfläche misst 17,00 m x 11,50 m. Die Wandhöhe des zweigeschossigen Gebäudebereichs beträgt 6,82 m, die des 3-geschossigen Bereichs 8,23 m. Die Dachhöhe misst 2,02 m. Je Doppelhaushälfte sind 2 Wohnungen geplant. Notwendige Stellplätze werden über zwei zu errichtende Duplexparker und 1 Besucherstellplatz nachgewiesen.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundstücksgröße

(Fl.Nrn. 1576/10, 1576/11) 1222,00 m²

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Haus A 79,50 m²

Außentreppe, Terrasse 21,42 m²

Haus B 79,50 m²

Außentreppe, Terrasse 13,13 m²

193,55 m²

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Zufahrt, Stellplätze (Häuser A, B) 191,75 m²

Summe 385,30 m²

Grundflächenzahl (GRZ)

ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO 0,16

unter Flächen nach § 19 (4) BauNVO 0,32

Geschossflächen

Haus A EG 79,50 m²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

	OG	79,50 m ²
	T	<u>49,48 m²</u>
		208,48 m ²
Haus B	EG	79,50 m ²
	OG	79,50 m ²
	T	<u>43,00 m²</u>
		202,00 m ²
	<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>	0,36

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich an der Wippenhauser Straße als Wohnbaufläche und der steile Hangbereich zwischen der einzeiligen Bebauung an der Mauermayerstraße und der in der Regel zweizeiligen Bebauung an der Wippenhauser Straße als private Grünfläche mit wichtigen Gehölzbeständen ausgewiesen.

Weiterhin liegt das Grundstück im Untersuchungsgebiet zur Feinuntersuchung „Grüne Hänge Freising“, Teilraum 3: Biernerberg. Die geplante bauliche Anlage liegt am Fuß des steilen Hanges zwischen Mauermayerstraße und Wippenhauser Straße. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt 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.

Die Art der Nutzung für Wohnen ist zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Der räumliche Kontext, in den das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist, wird durch bauliche Anlagen in vergleichbarer Ausdehnung und Höhenentwicklung geprägt. Die Umgebung wird durch Gebäudetiefen von meist 11 m und Längen von bis zu 21 m bestimmt. Die Höhenentwicklung reicht von E+D bis E+2+D mit 3 Vollgeschossen.

Das Bauvorhaben situiert sich im bisher bebauten Grundstücksbereich und sieht keine Eingriffe in den Hang und die bestehenden Geländestützmauern vor. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind zulässig.

Die offene Bauweise ist zulässig.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW

Das Doppelhaus mit je 2 WE löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 7 Stellplätzen aus. Für die gegenständliche Doppelhaushälfte B sind 3,5 Stellplätze zu erbringen.

Doppelhaushälfte (Haus A)	1 WE $\leq 120 \text{ m}^2$	1,5 Stpl./WE	1,5 Stpl.
	1 WE $> 120 \text{ m}^2$	2,0 Stpl./WE	2,0 Stpl.
Doppelhaushälfte (Haus B)	1 WE $\leq 120 \text{ m}^2$	1,5 Stpl./WE	1,5 Stpl.
	1 WE $> 120 \text{ m}^2$	2,0 Stpl./WE	2,0 Stpl.

Zahl der erforderlichen Stellplätze: 7

Auf dem Baugrundstück werden 5 Stellplätze nachgewiesen. Die übrigen 2 Stellplätze sollen durch Ablöse der Stellplatzpflicht nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erbracht werden. Die Ablöse wird mit dem tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf für die zweite Wohnung, die als Kleinwohnung mit einer Wohnfläche von 27,66 m² konzipiert ist, und der direkten ÖPNV Anbindung begründet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Fahrradabstellplatznachweis

Das Bauvorhaben (Doppelhaushälfte B) löst nach der Richtzählliste zur städtischen Fahrradabstellplatzordnung (FABs) einen Bedarf von 4 Abstellplätzen aus.

1 WE >70 m² 3 API./WE

1 WE (1Zi.-App). 1 API./WE

Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze: 4

Die notwendigen 4 Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden im Verfahren durch den Antragsteller beteiligt.

Beschluss-Nr. 38/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Teilablöse der Stellplatzpflicht wird zugelassen. 1 Stellplatz ist abzulösen.

Auf dem Baugrundstück sind 4 Fahrradabstellplätze zu erbringen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 13 Bauantrag E-2020-142
Umnutzung einer bestehenden Gewerbehalle zur Lagerhalle für
Speditionsgüter und Büroräume mit Umnutzung und
Umgestaltung der Freifläche auf dem Grundstück Seilerbrücklstr. 5
Flst. 1859 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die Umnutzung einer Teilfläche der bestehenden Lagerhalle auf dem oben genannten Grundstück in Büro.

Bisherige Vorgänge:

Die ehemalige Getreidehalle wurde 1997 durch Bescheid vom 24.01.1997 in eine Lagerhalle mit Lagerverkauf umgenutzt.

Mit Baubescheid vom 10.02.2003 erfolgte die Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbehalle in eine Lagerhalle für Spedition mit ca. 80 m² Bürofläche sowie die Umgestaltung der Außenanlage zu einer bekiesten Freifläche. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich die Aufstellfläche der Lkw mit entsprechendem Rangier- und Wendepplatz. Das Grundstück ist daher bereits zu 100 % versiegelt im Sinne der BauNVO, obwohl nur ein wasserdurchlässiger Kies auf dem Mutterboden aufliegt.

Gegenstand des Bauantrages ist nun die Erweiterung der Büronutzung um weitere 3 Büroräume sowie der Herstellung der insgesamt erforderlichen 26 Stellplätze und 3 Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück.

Planungsrecht:

Im Flächennutzungsplan ist das Vorhaben als öffentliche Grünfläche mit Parkanlage ausgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Es handelt sich hierbei um ein sogenanntes „Sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich, so dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Danach können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zwar weist der Flächennutzungsplan die Fläche als Grünfläche mit Parkanlage aus, jedoch werden, aufgrund der bereits bestehenden und bestandsgeschützten Lagerhalle, durch die Nutzungsänderung innerhalb dieser Lagerhalle keine öffentlichen Belange berührt.

Da die Pkw-Stellplätze und auch die Fahrradabstellplätze auf der ebenfalls genehmigten, bereits versiegelten Fläche errichtet und dadurch keine zusätzliche Versiegelung erzeugt wird, werden auch hierdurch keine öffentlichen Belange berührt.

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von insgesamt 26 Stellplätzen aus.

Büro	1 Stpl./ 40 m ²	144 m ²	3,50 Stpl.
Lagernutzung	1 Stpl./100 m ²	2215 m ²	22,15 Stpl.

Zahl der erforderlichen Stellplätze: 26

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Fahrradabstellplatznachweis

Abstellplatzbedarf nach der Richtzahlliste zur Fahrradabstellplatzordnung (FAbS):

Büro	1 API./60 m ²	144 m ²	3 API.
Zahl der erforderlichen Abstellplätze:			3

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Der Fahrradabstellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück erbracht.

Beschluss-Nr. 39/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP 14 Vorbescheid V-2019-232

Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück

Tuchinger Str. 4, Flst. 608 Gemarkung Tuching

Anwesend: 13

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Tuchinger Straße 4, Flst. 608 Gemarkung Neustift. Mit dem Antrag sollen folgende Einzelfragen zur Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden:

Nördlicher Baukörper

1. Ist der Baukörper, wie in den Plänen dargestellt,
 - a) nach dem Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche 677,58 m², Geschossfläche 620,65 m²
 - b) mit der Höhenentwicklung mit 466,04 m ü.NN
 - c) mit 2 Vollgeschossen und einem weiteren zurückgesetzten Vollgeschoss
 - d) an der im Plan dargestellten Lage des Baukörpers auf dem Grundstück
 - e) mit Wohnnutzungzulässig?
2. Sind die Abstandsflächen eingehalten?
3. Ist die Tiefgarage innerhalb der im Plan gekennzeichneten Außenkanten der Tiefgarage und eine Tiefgaragenzufahrt an der im Plan dargestellten Lage zulässig?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

4. Stehen natur-/ landschaftsschutzrechtliche Belange der baulichen Nutzung entgegen?

Südlicher Baukörper

1. Ist der Baukörper, wie in den Plänen dargestellt,
 - a) nach dem Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche 249,36 m², Geschossfläche 596,30 m²
 - b) mit der Höhenentwicklung mit 466,04 m ü.NN
 - c) mit 2 Vollgeschossen und einem weiteren zurückgesetzten Vollgeschoss
 - d) an der im Plan dargestellten Lage des Baukörpers auf dem Grundstück
 - e) mit Wohnnutzungzulässig?
2. Sind die Abstandsflächen eingehalten?
3. Ist die in den Plänen dargestellte Abböschung/ Abgrabung zur Herstellung des geplanten Höhenniveaus zulässig. Entsprechend der Längs- und Querschnitte.
4. Stehen natur-/ landschaftsschutzrechtliche Belange der baulichen Nutzung entgegen?

Bestandssituation

Das Vorhabensgrundstück schließt im Westen an die „Tuchinger Straße“ und im Norden an die steil abfallende Straße „Am Kuhberg“ an. Der nördliche Grundstücksbereich ist nur schwach geneigt und mit einem Zweifamilienhaus (E+1+D) mit Doppelgarage aus den 60er-Jahren bebaut (Baubescheid vom 06.04.1965). Die verbleibende Grundstücksfläche im Süden wird zum Teil als Garten genutzt. Gehölzbestände wurden auf Stock gesetzt. Ein Streifen entlang der Tuchinger Straße wird als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Im topografisch abfallenden südöstlichen Grundstücksbereich schließt ein steiler Hangwald an.

Bisherige Vorgänge

Antrag auf Vorbescheid vom 10.07.2013

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Vorbescheid für den Neubau von 3 Wohngebäuden im südlichen Anschluss an das bestehende Zweifamilienhaus. Mit dem Antrag sollte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden. Die gegenständliche Frage wurde mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 23.10.2013 und nachfolgend mit Vorbescheid vom 08.01.2014 wie folgt beantwortet:

Das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es öffentliche Belange i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt. Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt Belange des Naturschutzes.

Antrag auf Vorbescheid vom 25.07.2013

Vorbescheid für den Neubau von 2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern und Parkplatz.

Haus 1 (Nord) 11 m x 18 m, GR 198 m², E+1+D, WH 6,50 m

Haus 2 (Süd) 11 m x 18 m. GR 198 m², E+1+D, WH 6,50 m

Mit dem Antrag sollte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden. Die gegenständlichen Fragen wurden mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 23.10.2013 und nachfolgend mit Vorbescheid vom 08.01.2014 wie folgt beantwortet:

Das Haus 1 (Nord) als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB fügt sich hinsichtlich der Größe der Grundfläche und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Haus 2 (Süd) mit Parkplatz als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es öffentliche Belange i.S. des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt. Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt Belange des Naturschutzes.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Planung

Das Plankonzept sieht den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden, vor. Beide Gebäude entwickeln sich 3-geschossig mit einer Höhenentwicklung von E+1+T, Flachdach.

Das Haus 1 situiert sich im nördlichen Grundstücksbereich und verläuft in West-Ost-Richtung. Das Gebäude misst 21,24 m x 10,615 m, die Grundfläche beträgt 225,46 m². Die Wandhöhe des 2-geschossigen Gebäudebereichs beträgt 6,69 m (gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden), die Höhe des 3-geschossigen Bereichs 8,96 m. Das dritte Geschoss setzt sich nach Westen um ca. 5 m von der Gebäudeaußenkante zurück. Die Geschossfläche dieses Geschosses beträgt 169,73 m², die Gesamtgeschossfläche 620,65 m². Bedingt durch die stark abfallende Geländetopografie zeigt sich das Gebäude nach Osten nahezu 4-geschossig.

Das Haus 2 situiert sich im südlichen Grundstücksbereich und verläuft in Nord-Süd-Richtung. Das Gebäude misst ebenso 21,24 m x 10,615 m, die Grundfläche beträgt 225,46 m². Die Wandhöhe des 2-geschossigen Gebäudebereichs beträgt 6,69 m (gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden), die Höhe des 3-geschossigen Bereichs 8,96 m. Das dritte Geschoss setzt sich nach Westen und Norden um ca. 3 m von der jeweiligen Gebäudeaußenkante zurück. Die Geschossfläche dieses Geschosses beträgt 145,38 m², die Gesamtgeschossfläche 596,30 m².

Zur Erschließung des Hauses 2 und der Anbindung der zugehörigen Freiräume zeigen die Planunterlagen umfassende Geländeänderungen, die sich als flächige Geländeauffüllung beginnend ab der südlichen Außenwand des Hauses 1 bis zur Südgrenze des Grundstücks zeigt und damit auch einer Geländeabböschung entlang der Hangkante im Osten bedarf.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird das Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut, die im Norden parallel zur Straße Am Kuhberg erschlossen wird. Das zur Straße stark abfallende Gelände wird in einem Teilbereich über eine Geländestützmauer abgefangen. Eine Ansichtsdarstellung der Situation wurde nicht vorgelegt. Entlang der Tucher Straße sind darüber hinaus 3 Stellplätze als Längsparker geplant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Haus 1	225,46 m ²
Terrassen	<u>21,25 m²</u>
	246,71 m ²

Haus 2	225,46 m ²
Terrassen	<u>21,25 m²</u>
	246,71 m ²

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Anteil unterbaute Flächen Tiefgarage	414,58 m ²
Stellplätze	36,00 m ²
Anteil Fahrradabstellplätze	17,84 m ²
Anteil Wege	14,94 m ²
Anteil Nebenanlage Müll	<u>10,00 m²</u>

Summe	493,36 m ²
-------	-----------------------

Geschossflächen

Haus 1	EG	225,46 m ²
	OG	225,46 m ²
	T	<u>169,73 m²</u>
		620,65 m ²

Haus 2	EG	225,46 m ²
	OG	225,46 m ²
	T	<u>145,38 m²</u>
		596,30 m ²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Bereich im Umgriff des Bestandsgebäudes als Wohnbaufläche und der südliche als auch östliche Grundstücksbereich als öffentliche Grünfläche mit wichtigen Gehölzbeständen ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt zudem im Untersuchungsgebiet zur Feinuntersuchung „Grüne Hänge Freising“. Die vorliegende Planung widerspricht den mit der Untersuchung definierten Zielen in Bezug auf die Sicherung der Wald- und Gehölzbestände. Die geplanten Geländeänderungen begründen einen nicht unwesentlichen Eingriff in den Hangbereich und somit in den Wurzelbereich der östlich und südlich anschließenden Bestandsvegetation.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Beurteilung gliedert sich das Vorhaben Grundstück in zwei Planbereiche (§ 34 BauGB, § 35 BauGB).

Der nordwestliche, der Tuchinger Straße zugewandte Teil nimmt in einer Tiefe von etwa 20 m x 25 m am Bebauungszusammenhang teil. Dieser Bereich wird in der Örtlichkeit durch das bestehende Wohnhaus beschrieben. Der daran anschließende Grundstücksteil im Südwesten und Osten nimmt nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil und ist folglich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Beurteilung des nördlichen Baukörpers mit Tiefgarage (Haus 1) bemisst sich damit 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.

Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen ist zulässig.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Der Planbereich östlich der Tuchinger Straße wird vorwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von E+D teils E+1+D, geprägt. Die bestehenden Baukörper haben eine Breite von 7 m bis 10 m sowie eine Länge von 12 m bis 14 m. Das geplante Haus 1 mit einer Abmessung von 10,615 m x 21,24 m, Grundfläche 225,46 m² und einer Höhenentwicklung von E+1+T, 3 Vollgeschosse, Geschossfläche 620,65 m² fügt sich damit in Bezug auf die absoluten Größen und Höhen nicht in die maßgebende nähere Umgebung ein. Darüber hinaus ist das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll bauplanungsrechtlich unzulässig. Das geplante Vorhaben ragt nach Osten sowie Süden teilweise in den Außenbereich nach § 35 BauGB hinein und beeinträchtigt als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange. Der Innenbereich endet dem Grundsatz nach „am letzten Haus“ und hier konkret an den jeweils hinteren Gebäudeaußenwänden des Bestandsgebäudes Tuchinger Straße 4. Das geplante Wohnhaus (Haus 1) überschreitet in seiner Situierung und Ausdehnung den bisherigen Gebäudebestand um ca. 7 m nach Osten. Das Wohnhaus ragt damit bereits weit in die topografisch abfallende Hangkante hinein. Durch das abfallende Gelände zeigt sich das Vorhaben in diesem Bereich sogar nahezu 4-geschossig. Des Weiteren überschreitet auch die gegenständliche Tiefgarage, die letzte Bebauung um ca. 9 m nach Süden sowie ca. 4 m nach Osten. Die Beurteilung richtet sich mangels Vorliegens eines nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Danach können einzelne Bauvorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn durch seine Verwirklichung u.a. öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt bereits insofern vor, als dass das Vorhaben in die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche mit wichtigen Gehölzbeständen hineinragt. Inwiefern Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden, kann anhand der dem Vorbescheid zu Grunde liegenden Bauvorlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Der südliche Grundstücksteil nimmt nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Die frei von Bebauung stehende Hangschulter zeigt zudem eine nach Südosten abfallende Topografie, die den Übergang in den steilen Hangwald bildet. Dieser Grundstücksbereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Der gegenständliche südliche Baukörper (Haus 2) ist in Bezug auf die Lage im Grundstück bauplanungsrechtlich unzulässig, da öffentliche Belange i.S. des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und beeinträchtigt Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 25.05.2020 nicht bzw. unter Auflagen und Bedingungen zu. Der südliche Baukörper wird in Bezug auf die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft naturschutzfachlich abgelehnt. Die Situierung eines Baukörpers im nördlichen Grundstücksbereich wird naturschutzfachlich nicht ausgeschlossen. Im Rahmen einer ggfs. weiteren Planung sind Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden oder durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bauordnungsrecht

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO):

Die Beantwortung der Frage nach der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO erübrigt sich aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Beschluss-Nr. 40/4a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

Nördlicher Baukörper mit Tiefgarage

1. Die geplante Art der baulichen Nutzung für Wohnen ist zulässig.
2. Der nördliche Baukörper als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB fügt sich hinsichtlich der absoluten Größe und Grundfläche, der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.
3. Die Grundstücksfläche, die durch das Wohnhaus überbaut und die Tiefgarage unterbaut werden soll, ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Vorhaben ragt zudem nach Osten sowie Süden teilweise in den Außenbereich nach § 35 BauGB hinein.
4. Die Beantwortung der Frage nach der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO erübrigt sich aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens.

Südlicher Baukörper

1. Der südliche Baukörper situiert sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist als nicht privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, da öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Es widerspricht der Darstellung „Öffentliche Grünfläche mit wichtigen Gehölzbeständen“ im Flächennutzungsplan und beeinträchtigt Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
2. Die Beantwortung der übrigen Fragen erübrigt sich aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

TOP 15 Berichte und Anfragen

TOP 15.1 Bauantrag S-2020-143

**Neubau Transitgebäude und Abschiebungshafteinrichtung mit
zugehöriger Freifläche auf dem Grundstück Nordallee 25,
Flst. 2723 Gemarkung Attaching
Anwesend: 14**

Zum Antrag steht hier die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes als Transit- und Abschiebehafteinrichtung.

Das Vorhaben wird in Modulbauweise errichtet.

Bauplanungsrecht

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des planfestgestellten Bereiches des Flughafens München, 128. Änderungsbescheid-Plangenehmigung.

Fachplanungsrecht

Die Nutzungsart des gegenständlichen Baufelds ist SF, Sonstige Flughafendienste. Entsprechend der Betriebsbeschreibung stellt sich die Nutzung des Gebäudes als Unterkunft zur Unterbringung von Personen heraus, die keine gültige Aufenthaltserlaubnis in der Bundesrepublik Deutschland vorweisen können (Pass, Visum) und auf die grenzpolizeiliche Entscheidung ihrer Einreise warten. Entsprechend § 65 Aufenthaltsgesetz ist der Unternehmer eines Verkehrsflughafens verpflichtet auf dem Fluggelände geeignete Unterkünfte dafür bereit zu stellen.

Zur Nutzung gehören 32 Haftzellen und ihre Aufenthaltsräume sowie die Räume für die Verwaltung und Arbeitsplätze für Arzt, Psychologe, Sicherheitspersonal, Polizei und Anwalt.

Die Nutzung ist entsprechend der Betriebsbeschreibung den Sonstigen Flughafendiensten zuzuordnen. Die Art der baulichen Nutzung ist zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Der vorhabenbezogene Baukörper stellt sich vom Maß der baulichen Nutzung wie folgt dar:

Baumasse 0,007x10⁶ m³ (7.075 m³)
 Höhe 10,95 m

Die Planfeststellung setzt zum Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

max. Baumasse 1,24x10⁶ m³
 Max. Höhe 15 m

Das Maß der baulichen Nutzung ist zulässig.

Fachstellenbeteiligung -Luftamt Südbayern-

Nach Stellungnahme durch die Regierung von Oberbayern vom 05.06.2020 stimmt diese dem Vorhaben zu.

Luftverkehrsgesetz

Soweit ein vorhandener Planfeststellungsbeschluss über die Zulässigkeit baulicher Anlagen bauplanungsrechtlich bereits befunden hat, ist ein Einvernehmen der Gemeinde nicht mehr erforderlich. Die Baugenehmigungsbehörde braucht die Gemeinde nicht mehr am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. In der Praxis wird sie die Gemeinde über die erteilte Baugenehmigung unterrichten. Die Belange der Gemeinde waren Teil der fachplanerischen Abwägung im luftrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzbedarf

547,11 m ²	Büro	1,0 Stpl. / 40 m ²	13,67 Stpl.
59,30 m ²	Lager	1,0 Stpl. / 100 m ²	<u>0,59 Stpl.</u>
			14,27 Stpl.

Für das Bauvorhaben nachzuweisende Stellplätze: 14

Die nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Grundstück und in dem nördlichen Parkhaus erbracht.

Fahrrad-Abstellplatzbedarf

306,39 m ²	Büro	1,0 Abpl. / 60 m ²	5,11 Abpl.
-----------------------	------	-------------------------------	------------

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Für das Bauvorhaben nachzuweisende Stellplätze: 5

Die nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Grundstück erbracht.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 15.2 Bauantrag S-2020-22

Umbau einer Gaststätte mit Fremdenzimmer zu einem Boardinghaus (Beherbergungsstätte) auf dem Grundstück Mainburger Straße 36, Flst. 1345 Gemarkung Freising

Anwesend: 14

Zu diesem Antrag auf Teilbaugenehmigung der Gaststätte „Peterhof“ vom Mai 2020 liegt auch ein Bauantrag vom Januar 2020 vor, der im Ausschuss zu gegebener Zeit vorgestellt und behandelt wird.

Der Antrag auf Teilbaugenehmigung sieht die Unterfangung des Gebäudebestandes, Fundamentierungen und Einbau einer Bodenplatte zur Gebäudesicherung vor. Diese notwendigen statischen Maßnahmen werden Abschnittsweise über einen längeren Zeitraum durchgeführt.

Dem Antrag auf Teilbaugenehmigung kann nach Rücksprache mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege stattgegeben werden. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Bauantrag sieht für das Baudenkmal den Umbau einer Gaststätte mit Fremdenzimmern zu einer Beherbergungsstätte vor. Das gesamte Gebäude soll umfassend saniert werden. Es gibt viele statische Defizite im Gebäude.

Im Herbst 2019 wurde erstmals mit der Stadt und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufgenommen. Über Erlaubnis-anträge wurde der Bestand rückgebaut und dezidierte Voruntersuchungen durchgeführt (bauhistorische Untersuchung, Schadenskartierung, Tragwerks-gutachten usw.). Nach Ist-Zustandsfeststellung wurde die Zielplanung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Derzeit findet die finale Klärung der letzten Details statt, sodass der Bauantrag demnächst im Ausschuss vorgestellt werden kann.

Im Hinblick auf die zeitliche Komponente steht eine Unterfangung der Fundamente an. Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen für gegeben. Eine positive Stellungnahme des Landsamts für Denkmalpflege liegt vor.

Die Verwaltung zeigt, wie sich das Vorhaben nach außen in Zukunft darstellen wird. Das Dach wird eine Nutzung erfahren und erhält einzelne Gauben. Die Gaststättennutzung entfällt und die Beherbergungsnutzung wird ausgeweitet.

Die gesamte Thematik wurde vom Antragsteller vorbildlich abgearbeitet.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Top 15.3 Sportentwicklungskonzept
Zwischenbericht Calisthenics
Anwesend: 14

Die Standorte Attaching, Fürstendamm und Luitpoldanlage werden aktuell näher auf ihre zügige Umsetzbarkeit hin überprüft.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 15.4 Förderantrag Lastenradverleihsystem
- Beschluss
Anwesend: 14

Ende Mai wurde bekannt gegeben, dass das Bayerische Verkehrsministerium unter dem Titel „Lastenrad mieten, Kommunen entlasten“ Modellprojekte für Lastenradmietsysteme in Kommunen fördert. „Lastenräder dienen der Beförderung von Kindern und dem Transport von sperrigem Gepäck oder einem Großeinkauf und können

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

so Fahrten mit dem Auto ersetzen“ heißt es in dem Schreiben des Ministeriums, das an 2.000 Kommunen in ganz Bayern verschickt wurde.

Der Aufbau eines Lastenradverleihsystems für Freising wurde – u.a. seitens der Agenda21-Gruppe „Bauen, Wohnen, Verkehr“ – seit längerem angedacht. Schon heute wird die Anschaffung von Lastenrädern seitens der Stadt gefördert. Eine Besonderheit beim bestehenden Freisinger Förderprogramm ist, dass Räder, die gemeinsam von mehreren Personen/ Haushalten genutzt werden, mit höheren Fördersätzen berücksichtigt werden. Bereits hier ist der Gedanke verankert durch „Sharing“ von Lastenrädern den Effekt der Verkehrsverlagerung zu potenzieren sowie eine räumliche Entlastung des ruhenden Verkehrs zu erreichen. Zudem ist der Aufbau eines (Lastenrad-)Verleihsystems für die Stadt Freising unter der Maßnahme 18 im Mobilitätskonzept verankert. Insbesondere die Innenstadt, die aktuell verkehrsberuhigt umgestaltet wird, würde sich - in Kooperation mit dem ortsansässigen Einzelhandel - für den Aufbau eines Verleihsystems eignen.

Tiefergehende Planungen für ein Verleihsystem sind neben dem finanziellen Aspekt bisher v.a. an der Umsetzung der Ausleihmodalitäten sowie der personellen Betreuung gescheitert. Mit der finanziellen Unterstützung über das Modellprojekt, der Neubesetzung der Stelle des Mobilitätsmanagers sowie der begleitenden fachlichen Expertise, die über das Modellprojekt zur Verfügung gestellt wird, wären diese Hürden jedoch genommen.

Die Verwaltung hat daher Ende Juni kurzfristig eine Bewerbung für das Modellprojekt "Lastenrad mieten, Kommunen entlasten - Aufbau eines Lastenrad-Mietsystems in Kommunen" eingereicht – und wurde unter 99 eingegangenen Anträgen als eine von acht Modellkommunen ausgewählt (siehe Pressemitteilung/liegt dem Originalprotokoll bei).

Die Laufzeit des Projektes ist vom 1. September 2020 bis zum 31. Dezember 2022.

Zuwendungsfähige Kosten sind die Anschaffungskosten für die Transporträder, die Einrichtung von Stellplätzen und Ladestationen sowie die digitalen Komponenten eines Verleihsystems. Die Förderhöhe beträgt 80 %.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Darüber hinaus finanziert der Freistaat Bayern die Beratung und Betreuung der Kommunen sowie ein entsprechendes Marketingkonzept und begleitet die Ausschreibungen. Instandhaltung, laufende Kosten und eine Lastenradversicherung sind nicht zuwendungsfähig. Die Höhe dieser Kosten hängt stark von den Rahmenbedingungen und der konkreten Ausgestaltung des Verleihsystems ab. Die Erstellung eines nachhaltigen Finanzierungskonzepts ist Teil der geförderten Beratung in dem Projekt. Für die Beratung der Kommunen und die wissenschaftliche Begleitforschung wurde die TINK Walter & Wagner GbR in Kooperation mit der Green City Experience GmbH und der e-fect eG vom Ministerium beauftragt.

Diese unterstützen die Kommunen bei der Akquise von Projektpartnern, der Definition von Anzahl, Art und Standorten der Räder sowie bei der Ausarbeitung des Mietsystems. Zentraler Bestandteil ist dabei die Erstellung eines Investitionsplans und die Abstimmung der Projektfördersumme. Das entwickelte Konzept inklusive Finanzierungsplan wird dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Zum weiteren Vorgehen sollen gemeinsam mit dem Dienstleister die lokalen Rahmenbedingungen bis 31.10.2020 geprüft und ausgewertet werden. Danach wird gemeinsam ein Konzept zur Ausgestaltung des Mietrad-Systems incl. Finanzierungskonzepts erarbeitet.

Die Kosten könnten sich beispielhaft wie folgt darstellen:

	Beispiel 1: 5 Lastenräder	Beispiel 2: 15 Lastenräder
Anschaffungskosten Fahrräder	5 x 5.500 € = 27.500 €	15 x 5.000 € = 82.500 €
Kosten Ladeinfrastruktur u. Stellplätze	5.000 € ?	15.000 € ?
Anschaffungskosten App	10.000 € ?	10.000 € ?
Investitionskosten gesamt	42.500 €	107.500 €
Investitionskosten Eigenanteil (20 %)	8.500 €	21.500 €
Betrieb und Wartung der Ausleihplattform und der Lastenfahrräder	5x 2.000 €/a=10.000 €/a ?	15 x 2.000 €/a = 30.000 €/a?
Erhebung von Nutzungsgebühren; Partnerschaften durch Dritte	-5.000 € ?	-15.000 € ?
Jährliche Unterhaltskosten	5.000 €/a	15.000 €/a

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (4.) vom 29. Juli 2020

Die Einführung des Transportrad-Mietsystems sollte bis 31.03.2021 und der Abschluss des Projekts bis 31.12.2022 erfolgen. Entsprechende Mittel wurden für den Haushaltsansatz 2021 berücksichtigt.

Beschluss-Nr. 28/4a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Modellprojekt „Lastenrad mieten, Kommunen entlasten“ – gemeinsam mit den zur Seite gestellten Beratungsunternehmen – ein Konzept zur Ausgestaltung des Lastenrad-Mietradsystems inkl. Finanzierungs-konzept für die Stadt Freising zu erarbeiten und dieses dem Ausschuss vorzustellen. Mit dem vorgestellten Vorgehen besteht Einverständnis.