

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

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

1. Straßenbenennung im Gewerbegebiet Clemensänger
- Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
2. Bauantrag E-2020-228
Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 29, Flst. 52 + 53 Gemarkung Freising
3. Bauantrag S-2020-280
Neubau einer Kindertagesstätte mit 6 Gruppen in Lerchenfeld auf dem Grundstück Jagdstraße, Flst. 695/2, 696/6 Gemarkung Attaching
4. Bauantrag S-2020-310
Erweiterungsbau mit Mensa sowie Küche, zusätzlichen Personal-, zwei Klassenräumen und zwei Gruppenräumen für den Ganzttag sowie Auflösung eines Klassenraums im Bestand als Mehrzweckraum und Garderobenbereich auf dem Grundstück Kepserstraße 4, Flst. 1997 Gemarkung Freising
5. Bauantrag S-2020-212
Neubau eines Fachmarktcenters mit Kino und Tiefgarage – nach Tektur:
Errichtung von Dachaufbauten auf dem Gebäude 3 auf dem Grundstück Münchner Straße, Flst. 1715/19 Gemarkung Freising
6. Berichte und Anfragen
 - 6.1 Umbau und Sanierung des Diözesanmuseums auf dem Grundstück Domberg 21, Flst. 762, 763 Gemarkung Freising: Projektstand
 - 6.2 Neustifter Feld: Entwicklungsabsichten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

TOP 1 Straßenbenennung im Gewerbegebiet Clemensänger
- Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Anwesend: 14

Nachdem im Bereich des Gewerbegebietes „Clemensänger“ die Ansiedlung der Firma Transgourmet nicht erfolgte, wurde die Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung realisiert und mit der technischen Herstellung der blau gekennzeichneten Straße im Jahre 2018 begonnen. Die Straßenfläche ist nahezu vollständig hergestellt, im südlichen Teil fehlen noch Teile des Gehweges.

Zwischenzeitlich sind die ersten Bauvorhaben in diesem Bereich (Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II Ost“) soweit fortgeschritten, dass es bereits Anfragen wegen Zuteilungen einer Hausnummer gab.

Eine Fortführung der neu hergestellten Straße als „Clemensänger-Ring“ hätte zur Folge, dass es bei den bereits bebauten Grundstücken Clemensänger-Ring 17, 25 und 27 einer Änderung der Hausnummernzuteilung bedarf. Dies soll unbedingt vermieden werden.

Deshalb und auch im Hinblick darauf, dass den künftigen Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans „Clemensänger II Ost“ Hausnummern zugeteilt werden müssen, wird vorgeschlagen, der Straße einen eigenen Straßennamen zu geben.

In einer Vorbesprechung wurde angeregt, dass die Straßen im dortigen Gewerbegebiet nicht nach Personen benannt werden sollen.

Es wurden die Bezeichnung „Clemensänger-Ost“ für die blau markierte Straße vorgeschlagen.

Beschluss-Nr. 98/11a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Die im beiliegenden Lageplan blau gekennzeichnete Straße erhält die Bezeichnung „Clemensänger-Ost“.

TOP 2 Bauantrag E-2020-228
Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf
dem Grundstück Obere Hauptstraße 29, Flst. 52 + 53 Gemarkung
Freising
- Beschluss
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die umfassende Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Obere Hauptstr. 29, Flst. 52, 53 Gemarkung Freising. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ensemblebau nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Das Vordergebäude an der Oberen Hauptstraße entwickelt sich mit E+2+D. Das steile, 3-geschossige Satteldach ist in der 1. Ebene ausgebaut. Der vormals 2-geschossige Bestand wurde Ende der 1960er-Jahre teilabgebrochen und um 1 Geschoss aufgestockt. In den 1970er-Jahren wurde das Rückgebäude auf der Fl.Nr. 53 erworben, nachfolgend abgebrochen und ersetzt. Der Ersatzbau wurde an die erdgeschossige Nutzungseinheit des Vordergebäudes angebunden. Zu Beginn der 2000er-Jahre wurde die Wohnung im 2. Obergeschoss des Vordergebäudes in ein Büro umgenutzt und das 1. Dachgeschoss zu Personalzimmern ausgebaut. Die baulichen Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

Vordergebäude

EG Metzgerei Laden/Verkauf mit Produktion
1.OG 1 Wohnung
2.OG 1 Büro
1.DG 6 Personalzimmer
2.DG Speicher

Rückgebäude

EG Produktion
1.OG Produktion

DG Lager

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Planung

Wesentliche Maßnahmen des Vorhabens sind die umfassende Sanierung der gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss, der Umbau der Personalzimmer im 1. Dachgeschoss zu einer 5-Zi.-Wohnung und der Ausbau des 2. Dachgeschosses zu einer 4-Zi.-Wohnung. Im Zuge der Baumaßnahme im Erdgeschoss werden sämtliche Grundleitungen saniert und die Bodenplatte erneuert. Die Grundrissorganisation und der Ausbau der Metzgerei mit Produktion wird an heutige arbeitsschutzrechtliche und lebensmittelrechtliche Anforderungen angepasst. Des Weiteren wird die bestehende Schaufensteranlage ersetzt. Die erdgeschossige Eingangssituation wird neu geordnet und gestaltet. Das Rückgebäude wird zukünftig zu 1 Wohnung umgebaut, die über den Wörth erschlossen wird. Die Anlieferung für die Metzgerei verbleibt im Erdgeschoss des Rückgebäudes und wird über einen neuen Nebeneingang mit Holztor angedient. Der im Bereich des Vordergebäudes bestehende und als Abstellfläche genutzte Innenhof mit einer Größe von etwa 10 m² soll baulich überdeckt und im 1. OG als Freisitz für die neue Wohnung genutzt werden. Die Belichtung der Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss des Vordergebäudes erfolgt über bestehende Fenster in den Giebelseiten und bestandsgeschützte Dachliegefenster auf dem West- und Ostdach, die im Zuge der Baumaßnahme im vertieften Einbau und mit Kupfereindeckrahmen erneuert werden. Ein Dachliegefenster entfällt.

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als besondere Wohnbau-fläche ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich nach § 144 BauGB i.V. mit § 34 BauGB.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Denkmalschutz/ Gestaltungssatzung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geschützten Ensemblebau. Das Vorhaben entspricht der Gestaltungssatzung. Denkmalpflegerische Belange werden ausreichend berücksichtigt. Die Stadt Freising als untere Denkmalschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis/ Stellplatzmehrbedarfsberechnung

Baurechtlicher Bestand

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Vordergebäude:				
EG	Laden/ Verkauf	63,83 m ²	1 Stpl./30 m ² , mind. 2 Stpl.	2,13 Stpl.
	Produktion	98,24 m ²	1 Stpl./60 m ²	1,64 Stpl.
	Lager	23,38 m ²	1 Stpl./100 m ²	0,23 Stpl.
1.OG	Wohnen	1 WE	1 Stpl./WE	1,00 Stpl.
2.OG	Büro	161,01 m ²	1 Stpl./40 m ²	4,02 Stpl.
1.DG	Personalzimmer	6 Zimmer		1,00 Stpl.
2.DG	nicht ausgebaut			-----
Rückgebäude:				
KG	Keller			-----
EG	Produktion	Fläche in VG erfasst		-----
1.OG	Produktion	39,10 m ²	1 Stpl./60 m ²	0,65 Stpl.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

DG	Lager	34,02 m ²	1 Stpl./100 m ²	0,34 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze				11,01

Die notwendigen 11,01 Stellplätze wurden wie folgt erbracht:

5,25 Stellplätze durch Ablöse (Ablösevereinbarungen vom 04.07.1973 (2 Stpl.), 25.02.1975 (1 Stpl.) und 08.09.2003 (2,25 Stpl.)). Die Übrigen 5,76 Stellplätze sind aus dem Altbestand fiktiv vorhanden.

Planung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPlS) einen Bedarf von 11,82 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Vordergebäude:				
EG	Laden/ Verkauf	81,91 m ²	1 Stpl./30 m ² , mind. 2 Stpl.	2,73 Stpl.
	Produktion	34,20 m ²	1 Stpl./60 m ²	0,57 Stpl.
	Lager	40,23 m ²	1 Stpl./100 m ²	0,40 Stpl.
1.OG	Wohnen	1 WE	1 Stpl./WE	1,00 Stpl.
2.OG	Büro	161,01 m ²	1 Stpl./40 m ²	4,02 Stpl.
1.DG	Wohnen	1 WE	1 Stpl./WE	1,00 Stpl.
2.DG	Wohnen	1 WE	1 Stpl./WE	1,00 Stpl.
Rückgebäude:				
KG	Lager	9,61 m ²	1 Stpl./100 m ²	0,10 Stpl.
EG-DG	Wohnen	1 WE	1 Stpl./WE	1,00 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze				11,82

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Der durch die Änderung zu erbringende Mehrbedarf an Stellplätzen beträgt 0,81 (vorhandene Stellplatzzahl Altbestand: 11,01).

Der notwendige Stellplatz soll auf dem Grundstück Am Wörth 28, Fl.Nr. 85, erbracht und gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert werden. Es handelt sich um einen überzähligen Tiefgarageneinstellplatz der betreffenden Wohnanlage Am Wörth.

Fahrradabstellplatznachweis

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Fahrradabstellplatzordnung (FABs) einen Bedarf von 18,62 Fahrradabstellplätzen aus. Der durch die Änderung zu erbringende Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen beträgt 4,41 (vorhandene Abstellplatzzahl Altbestand: 14,21).

Der Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen kann nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden. Vorliegend wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 FABs von § 2 Abs. 3 FABs, wonach Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind, beantragt. Die Abweichung wird mit der besonderen Bestandssituation begründet. Das Grundstück ist voll überbaut. Zur Verfügung stehende Flächen im Erdgeschoss sind nicht vorhanden.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden durch die Antragstellerin im Verfahren beteiligt.

Beschluss-Nr. 99/11a

Anwesend: 14

Für: 14

Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass der zusätzlich zu erbringende Stellplatz gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert wird.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) von § 2 Abs. 3 FAbS wird für den nicht nachgewiesenen Mehrbedarf von 4 Fahrradabstellplätzen aufgrund der besonderen Bestandssituation zugelassen.

TOP 3 Bauantrag S-2020-280
Neubau einer Kindertagesstätte mit 6 Gruppen in Lerchenfeld auf
dem Grundstück Jagdstraße, Flst. 695/2, 969/6 Gemarkung
Attaching
Anwesend: 13

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Kindertagesstätte mit 6 Gruppen auf dem Grundstück Jagdstraße, Fl.Nr. 695/2 und 696/6 Gemarkung Attaching.

Geplant ist ein U-förmiger Baukörper mit einer Länge von 36,11 m und einer Tiefe von 14,41 m bzw. 23,86 m. Die Grundfläche beträgt 1150 m² und die Geschossfläche 1617 m². Der Neubau entwickelt sich entlang der Jagdstraße 2- geschossig mit Flachdach, Technikaufbauten und Photovoltaik-Anlage, der nördliche Flügel mit einer Länge von 18,59 m sowie der südliche Flügel (überdachte Stellplatzanlage) stellen sich erdgeschossig dar, wobei die Dachflächen in die Freiflächengestaltung mit einbezogen werden.

Die Kindertagesstätte besteht aus einer 3-gruppigen Kinderkrippe und einem 3-gruppigen integrativen Kindergarten. Es werden je nach Anzahl der Integrationskinder maximal 114 Kinder betreut. Die Kinderkrippe ist im Erdgeschoss angeordnet. Die Gruppen- wie auch die Schlafräume sind zum lärmberuhigten Innenhof ausgerichtet. Alle Gruppenräume besitzen einen Ausgang zum Außenspielbereich im Innenhof. Des Weiteren ist für die Kinderkrippe ein Sanitärraum, ein gemeinsam nutzbarer Intensivraum und ein Spielflur mit integriertem Garderobenbereich vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem in der Nähe des Eingangsbereichs der Küchenbereich mit Essensraum. Die Küche wird als cook & chill-Küche betrieben und hat eine Kapazität von 95 Vollessen/ Tag.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Im Obergeschoss situiert sich der Kindergarten mit drei Gruppen (2 davon integrativ), den zugehörigen Sanitär- und Intensivräumen und Spielflur mit Garderoben. Die Gruppenräume – wie auch die Intensivräume sind zum lärmberuhigten Innenhof ausgerichtet. Alle Gruppenräume besitzen einen Ausgang zur bespielbaren Dachterrasse über vorgelagerte Balkone. Des Weiteren sind im Obergeschoss ein Mehrzweckraum für Sport-, Spiel-, und Rückzugsmöglichkeiten für alle Kinder der Tagesstätte, ein Werkraum und Personalräume angeordnet. Eine Treppe sowie ein Aufzug leisten eine interne Erschließung.

Der Zugang zur Kindertagesstätte liegt im Süden des Gebäudes und wird von der Moosstraße aus barrierefrei erschlossen. Für die Kinder, die zu Fuß gebracht werden, ist ein neu zu errichtender Gehweg von der Jagdstraße zur Moosstraße geplant. Die Zufahrt für PKWs und den Anlieferverkehr ist an der östlichen Seite des Grundstückes angeordnet. Die Freianlagen gliedern sich in drei Bereiche, den öffentlich zugänglichen Bereich zur Erschließung für Fußgänger, Radfahrer und den Autoverkehr mit Unterbringung der notwendigen Fahrrad- und PKW-Stellplätze, den Außenspielbereich mit altersgerechten Spielgeräten für die Krippenkinder im Innenhof und den Freianlagen für den Kindergarten. Im OG gibt es eine große Dachterrasse, die bespielt werden kann sowie eine kleine Terrasse, die in einen Spielhügel übergeht.

Die Betriebszeiten der Kindertagesstätte sind von Montag bis Freitag 7:00 bis 18 Uhr.

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Gemeinbedarfsfläche „kirchliche Zwecke“ dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für den betreffenden Grundstücksbereich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Art der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben fügt sich als Gebäude für soziale Zwecke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung des allgemeinen Wohngebiets ein. Die Verträglichkeit zwischen der schutzbedürftigen Nachbarschaft und dem Betrieb der Kindertagesstätte mit Betriebszeiten, An- und Abfahrten wurde mit schalltechnischem Gutachten vom Dezember 2020 nachgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche:

Der geplante Baukörper fügt sich hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche in den Rahmen der näheren Umgebung ein. Das Gebäude ist städtebaulich vertretbar. Städtebauliche Spannungen sind auch im Hinblick auf die Bebauung südlich der Moosstraße nicht zu erwarten.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 12 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
Kindertagesstätte	6 Gruppen	2 Stpl./ Gruppe	12,0 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze			12

Auf der Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Moosstraße werden 12 Stellplätze, einer davon behindertengerecht, erbracht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Für die Errichtung der Stellplätze Nr. 8 – 12 wird ein Antrag auf Abweichung von § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung für die Situierung im Vorgartenbereich (5 m von der straßenzugewandten Grundstücksseite) gestellt. Begründet wird die Situierung mit dem Ziel, möglichst flächensparend zu planen. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Geometrie des Gebäudes sowie der Entscheidung des Gestaltungsbeirats, dass die Parkierung nicht an der Jagdstraße geplant werden soll, könne die Realisierung der notwendigen Stellplätze nur hier erfolgen. Dem Antrag auf Abweichung wird aufgrund der flächensparenden Bauweise zugestimmt. Das Ortsbild wird nicht gestört.

Fahrradabstellplatzbedarf

Das Bauvorhaben löst nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising einen Bedarf von 12 Abstellplätzen aus.

Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
Kindertagesstätte	6 Gruppen	2 API./ Gruppe	12,0 Stpl.
Zahl der erforderlichen Abstellplätze			12

In einer zentralen Fahrradabstellanlage im südwestlichen Teil des Baugrundstückes werden 18 überdachte Fahrradabstellplätze und 6 Anhängerstellplätze nachgewiesen.

Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden durch die Antragstellerin im Verfahren beteiligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Stadtgrünverordnung

Der Fällung von einem im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Baum wird nach § 4 Abs. 1 StadtgrünVO zugestimmt. Mit den Ersatzpflanzungen wird der ökologische Eingriff für die erforderlichen Baumfällungen soweit als möglich ausgeglichen.

Träger öffentlicher Belange

Immissionsschutzbehörde

Zum Nachweis des baulichen Schallschutzes und der Gebietsverträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die durch die zuständige Immissionsschutzbehörde geprüft wird. Die Stellungnahme des Landratsamtes Freising, Immissionsschutzbehörde liegt noch nicht vor.

Behindertenbeauftragter der Stadt Freising

Der Behindertenbeauftragte der Stadt Freising wurde im Verfahren beteiligt. Das Vorhaben wird unter einer Empfehlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 100/11a

Anwesend: 13

Für: 13

Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt Die Auflagen der Immissionsschutzbehörde sind zu beachten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

TOP 4 Bauantrag S-2020-310
Erweiterungsbau mit Mensa sowie Küche, zusätzlichen Personal-,
zwei Klassenräumen und zwei Gruppenräumen für den Ganzttag
sowie Auflösung des Klassenraums im Bestand als
Mehrzweckraum und Garderobenbereich auf dem Grundstück
Keperstraße 4, Flst. 1997 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Erweiterung der Grundschule St. Lambert auf dem Grundstück Kepserstr. 4, Fl.Nr. 1997 Gemarkung Freising. Das Vorhaben schließt an den Ende der 1970er- Jahre errichteten Erweiterungsbau an und setzt diesen nach Südwesten fort. Die bauliche Anlage misst 26,06 m in der Länge und 18,62 m in der Breite. Die Grundfläche beträgt 402 m². Der Neubau ist als Holzständerbau konzipiert und entwickelt sich 2- geschossig mit bekiestem Flachdach.

Im Erdgeschoss befindet sich als Hauptnutzung die Schulmensa mit Küche und Sanitärräumen. Die Küche ist auf eine Ausgabe von 200 Essen/ Tag im cook & chill-Verfahren und in mehreren Schichten ausgelegt. Die Speisen werden von 12 Uhr bis 14 Uhr ausgegeben. Die Mensa umfasst 70 Sitzplätze. Im Obergeschoss situieren sich zwei Gruppenräume für den Ganzttag sowie zwei Klassenräume, die über eine Erschließungszone an das Verkehrswegesystem des Bestandsgebäudes anbinden. Darüber hinaus dient die Zone als Mehrzweckfläche mit Aufenthaltsbereich und Garderobe. Die Erschließung des Erweiterungsbaus erfolgt über einen neuen Eingangsbereich von Süden als auch vom Pausenhof. Eine Treppe sowie ein Aufzug leisten eine interne Erschließung.

Die Frei- und Pausenhofflächen werden im Umfeld der baulichen Maßnahme neu gestaltet. Die Fällung von Bestandsbäumen, die sich innerhalb der zu bebauenden Fläche befinden, werden durch Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück ausgeglichen (bspw. neue Bauminsel am neuen Nebeneingang auf bisher versiegelten Flächen, Neuanlage Obstgarten, Neupflanzungen im Pausenhofbereich). Die für das Vorhaben notwendigen zwei Stellplätze werden im

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Bereich der bestehenden Stellplatzanlage im Nordwesten des Grundstücks hergestellt.

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Im südlichen Bereich sind zu erhaltende Bäume, Sträucher, Hecken und Gehölze ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Art der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben ist der Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“ zugeordnet und nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Die Verträglichkeit zwischen der schutzbedürftigen Nachbarschaft und dem der Schule zukommenden Mensabetrieb mit Betriebszeiten, An- und Abfahrten wurde über ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Zulässigkeit beurteilt sich nach den konkreten städtebaulichen Verhältnissen in Anlehnung an die Kriterien nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Das Baugrundstück wird im Besonderen durch die bestehende Baudichte und Bauweise der Sonderbaukörper Kirche St. Lantbert, Grundschule St. Lantbert und benachbarte Kindertageseinrichtung geprägt. Der geplante Erweiterungsbau ist dem bestehenden Hauptgebäude der Schule untergeordnet. Das entstehende Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Stellplatzmehrbedarf von 2 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Grundschulen	Zugang	2 Klassen	1,5 Stpl./ Klasse	3,0 Stpl.
	Abgang	1 Klasse	1,5 Stpl./ Klasse	-1,5 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze (gerundet)				2

Für den bisherigen Altbestand sind 19 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (Baubescheid vom 28.11.1978). Der Mehrbedarf von 2 Stellplätzen wird innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage im nordwestlichen Grundstücksbereich erbracht. Insgesamt werden 21 Stellplätze nachgewiesen.

Fahrradabstellplatzbedarf

Das Bauvorhaben löst nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising einen Mehrbedarf von 10 Abstellplätzen aus.

Verkehrsquelle			Zahl der Stellplätze	
Grundschulen	Zugang	2 Klassen	10 API./ Klasse	20,0 API.
	Abgang	1 Klasse	10 API./ Klasse	-10,0 API.
Zahl der erforderlichen Abstellplätze				10

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Da die Grundschüler bis zur Fahrradprüfung noch nicht mit dem Fahrrad zur Schule fahren dürfen, werden die erforderlichen 10 Fahrradabstellplätze als Rollerabstellplätze ausgewiesen.

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Das Vorhaben bedarf einer Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO, wonach sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen. Die östliche Außenwand des 2-geschossigen Neubaus wird mit einem Abstand von 9,82 m zum 3-geschossigen Bestandsgebäude errichtet. Die Abstandsflächen überdecken sich in einer Breite von 7,71 m und einer Tiefe von 8,30 m.

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter der Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 BayBO, vereinbar. Der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts ist vorliegend ausreichend berücksichtigt. Einbußen an Belichtung, Belüftung und Freiflächen sind im konkreten Fall vertretbar. Ausreichender Brandschutz wird nachgewiesen.

Die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 3 BayBO wird zugelassen. Eine nachteilige Betroffenheit der Nachbarn begründet sich nicht.

Stadtgrünverordnung

Der Fällung von zehn im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bäumen (davon 2 Bäume geschützt nach StadtgrünVO) wird zugestimmt. Mit den Ersatzpflanzungen wird der ökologische Eingriff für die erforderlichen Baumfällungen soweit als möglich ausgeglichen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

TOP 5 Bauantrag S-2020-212
Neubau eines Fachmarktzentrums mit Kino und Tiefgarage – nach
Tektur: Errichtung von Dachaufbauten auf dem Gebäude 3 auf dem
Grundstück Münchner Straße, Flst. 1715/19 Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die bereits auf dem Gebäude 3 des Fachmarktzentrums errichteten Dachaufbauten sowie einer geplanten Photovoltaikanlage.

Bei den bestehenden Dachaufbauten handelt es sich um 3 größere Lüftungsanlagen (Aldi, TK-Maxx und Expert) sowie Kältegeräte und niedrigeren Lüftungskanälen.

Die Lüftungsanlagen weisen mit dem Unterbau Höhen von bis zu 2,50 m auf. Der Bauantrag sieht die seitliche Einhausung der Lüftungsanlagen mit einem Lochblech-Streckmetall vor.

Auf dem südlichen als auch auf dem nördlichen Gebäudeteil ist außerdem die Errichtung von Photovoltaikmodulen mit einer Höhe von max. 1,00 m vorgesehen.

Bisherige Vorgänge / Verfahren:

Baugenehmigung vom 02.06.2015

Baugenehmigung Tektur vom 11.07.2018

Feststellung von Dachaufbauten auf dem Gebäude 3 am 12.09.2018

Baueinstellung und Anhörung

Behandlung weiteres Vorgehen in der Bauausschusssitzung am 11.09.2019

Anhörung der Beseitigung gegenüber Bauherrn und Nutzern

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des am 12.01.2021 ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplanes Nr. 101a „Isarauenpark Freising Süd“, 2. Änderung, Planteil B: Schlüterhallenareal mit Kino.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Laut Festsetzung Ziff. 5.2 und 5.3 des Bebauungsplanes sind die Dächer der Gebäude vollflächig zu begrünen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zusammenhängende Photovoltaik- und Solaranlagen mit einer einheitlichen Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 2,00 m zur Außenkante der Gebäudefläche auf dem südlichen Teil des Gebäudes 3.

Lüftungsanlagen (Aldi, TK-Maxx und Expert) sowie Klimageräte und niedrigere Lüftungskanäle:

Die auf dem Dach des Gebäudes 3 errichteten technische Anlagen stellen Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung dar. Sie stehen somit den Festsetzungen in Ziff. 5.2 und Ziff. 5.3 des Bebauungsplanes entgegen.

Ein Grundzug der Planung ist es, die neuen Baukörper hinsichtlich ihrer Gestaltung und Höhenentwicklung in den baulichen Bestand der angrenzenden Schlüterhallen einzubinden. Dabei sollte insbesondere das flachgeneigte Pultdach des Gebäudes 3 in Verlängerung der windschiefen Dachlandschaft des Gebäudes 4 einen maßstäblichen Übergang zu den denkmalgeschützten Schlüterhallen herstellen und eine ruhige Dachlandschaft bilden. Die nach Ziff. 5.3 auf dem südlichen Teil des Gebäudes 3 zulässigen 1 m hohen und von der Außenkante der Gebäudefläche zurückgesetzten Photovoltaik- und Solaranlagen stehen diesem Planungsziel nicht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

entgegen, da hierdurch eine einheitlich zurückgesetzte Fläche entstehen würde, die aufgrund der geringen Höhe vom Straßenraum kaum wahrnehmbar wäre.

Im Gegensatz dazu sind die technischen Anlagen uneinheitlich in ihrem ganzen Erscheinungsbild und laufen dem Planungsziel einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft zuwider. Auch die geplante Einhausung dieser Anlagen ändert hieran nichts. Die jetzt schon wahrnehmbaren und störenden Dachaufbauten, die eine Höhe von bis zu 2,50 m aufweisen, würden durch die geplante Verkleidung noch dominanter in Erscheinung treten. Insbesondere würden diese auch der festgesetzten Höhenentwicklung zuwiderlaufen. Vor allem unter Berücksichtigung der bereits durch Befreiung zugelassenen Überschreitung der First- und Traufhöhe ist eine weitere Höhenentwicklung nicht mehr mit den Planungszielen vereinbar und begründbar.

Ein weiteres Planungsziel ist die Verbesserung des Mikroklimas. Zur Erreichung dieses Zieles und zur Staubbindung sollen unter anderem die Dächer der Gebäude 3 und 4 extensiv begrünt werden. Durch die Dachaufbauten wird auch dieses Planungsziel beeinträchtigt.

Außerdem wird durch die Dachaufbauten das Orts- und Straßenbild erheblich beeinträchtigt. Das Straßen- und Platzbild wird im Wesentlichen von dem zusammengehörigen Gebäudekomplex mit dem denkmalgeschützten Schlüterhallen geprägt und befindet sich in Sichtbeziehung zur Innenstadt und zum Dom. Dadurch und durch die Lage am südlichen Ortseingang von Freising kommt dem sog. Schlüterhallenareal eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Die erforderliche Befreiung für die Errichtung der technischen Anlagen auf dem Dach des Gebäudes 3 kann nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden, da die Dachaufbauten städtebaulich nicht vertretbar sind und dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

Photovoltaikanlagen:

Der Bebauungsplan setzt auf dem südlichen Dach des Gebäudes 3 eine Fläche für Photovoltaik- und Solaranlagen fest. Die geplanten Photovoltaikmodule in diesem Bereich entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplanten Photovoltaikanlagen außerhalb des festgesetzten Bereiches können nicht zugelassen werden. Die Dachfläche sollte aufgrund des Überganges zu den denkmalgeschützten Schlüterhallen von allen Dachaufbauten freigehalten werden. Die Photovoltaikanlagen berühren die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich nicht vertretbar.

Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schlüterhallen, einem Baudenkmal (D-1-78-124-143) nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege lehnt die Errichtung der Dachaufbauten insgesamt ab.

Da der verfahrensgegenständliche Bauantrag nicht geteilt werden kann, ist der Bauantrag insgesamt abzulehnen.

Beschluss-Nr. 102/11a

Anwesend: 14

Für: 14

Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (11.) vom 10. Februar 2021

TOP 6 Berichte und Anfragen

TOP 6.1 Umbau und Sanierung des Diözesanmuseums auf dem
Grundstück Domberg 21, Flst. 762, 763 Gemarkung Freising:
Projektstand
Anwesend: 14

TOP 6.2 Neustifter Feld: Entwicklungsabsichten
Anwesend: 14