

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

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

1. Bauantrag E-2021-181
Nutzungsänderung einer Metzgerei in eine Arztpraxis; eine Wohnung und private Kellerräume auf dem Grundstück Mainburger Straße 3, Flst. 1329, 1329/4 Gemarkung Freising
2. Bauantrag S-2021-205
Umbau und Sanierung Diözesanmuseum -nach Tektur: Neuplanung Lichthofdecke, Sockelausbildung in Naturstein, Errichtung einer Fluchttreppe aus dem Tiefkeller Nord- auf dem Grundstück Domberg 21, Flst. 762, 763 Gemarkung Freising
3. Bauantrag E-2021-203
Fassadenänderung Erdgeschoss Depotgebäude aufgrund einer Änderung der Gebäude- und Garagenschließung auf dem Grundstück Domberg 19, Flst. 756 / 757 Gemarkung Freising
4. Bericht S-2021-207
Teilabbruch des Anbaus des Kardinal-Döpfner-Hauses auf dem Grundstück Domberg 27, Flst. 765, 768, 769 Gemarkung Freising
5. Genossenschaftliches Bauen und Wohnen am SteinPark
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
6. Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den früheren Siedlungserweiterungen)
- Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der von der Sanierung Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
Entwurf einer Allgemeinverfügung
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
Prüfauftrag: Möglichkeiten der Festsetzung eines Urbanen Gebietes entlang der Bereiche Obere Hauptstraße und Bahnhofstraße
- Beschluss
7. Neugestaltung der Innenstadt Freising
 - a) Gestaltungsstudie Informelles Spiel / Kunst am Bau BA 2
- Beschluss
 - b) Bauabschnitt 2
- Bericht
8. Bebauungsplan Nr. 159 „Achering Ortsmitte“
Aufhebung der Veränderungssperre vom 27.05.2020
Erlass einer neuen Veränderungssperre für die Grundstücke im Bereich des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“
- Beschluss

9. a) Fahrradfreundliche Umgestaltung der Kammergasse
Antrag der FDP vom 09.08.2020 zur Erstellung einer Studie Nutzung
Fahrradstraße Kammergasse
- Beschluss
- b) Fahrradstationen Lastenräder
- Bericht
10. Berichte und Anfragen
- 10.1 Baumförderprogramm 2021

TOP 1 Bauantrag E-2021-181

**Nutzungsänderung einer Metzgerei in eine Arztpraxis; eine Woh-
nung und private Kellerräume auf dem Grundstück Mainburger
Straße 3, Flst. 1329, 1329/4 Gemarkung Freising**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung der Räume einer Metzgerei in eine Arztpraxis, eine Wohnung und private Kellerräume auf dem Grundstück Mainburger Straße 3, Fl.Nr. 1329, 1329/4 Gem. Freising.

Die gegenständliche Nutzungseinheit verläuft über die Geschossebenen EG und UG. Genehmigter Bestand ist ein Ladengeschäft „Metzgerei“ mit zugehörigen Produktions-, Lager- und Nebennutzflächen.

Die geplante Arztpraxis mit einer Nutzfläche von 255,21 m² situiert sich im Erdgeschoss und wird ebenerdig von Osten erschlossen. Die bestehende Grundrissorganisation und die Fassade werden an die geänderte Nutzung angepasst. Die bestehende, interne Geschossverbindung zwischen dem EG und UG wird baulich geschlossen. Die gewerblichen Lager- und Produktionsräume im Untergeschoss werden zu privaten Kellerräumen umgenutzt. Die im westlichen Gebäudeteil liegenden Personal- und Sozialräume der Metzgerei werden zu einer 2-Zi.-Wohnung mit einer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Grundfläche von 59,74 m² umgebaut. Die neu geplante Wohnung wird über das bestehende, notwendige Treppenhaus im Westen erschlossen.

Bauplanungsrecht

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

Die Art der baulichen Nutzung -Anlage für gesundheitliche Zwecke und Wohnen- ist zulässig. Durch das Vorhaben ergibt sich keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen.

Bauordnungsrecht

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPIS) einen Bedarf von 10,01 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle			Zahl der erforderlichen Stellplätze	
EG	Praxis	255,21 m ²	1,0 Stpl./ 30 m ² , mind. 4 Stpl.	8,51 Stpl.
EG	1 Wohnung	< 120 m ²	1,5 Stpl./120 m ²	1,50 Stpl.
EG	Aufbereitung Wild (eigengenutzt)	23,20 m ²	o.B.	0,00 Stpl.
EG	privates Büro	14,90 m ²	o.B.	0,00 Stpl.
KG	Kellerräume (den Bestandswohnungen zugeordnet)		o.B.	0,00 Stpl.
KG	Räucherzimmer Wild (eigengenutzt)	6,04 m ²	o.B.	0,00 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze				10,01

Gemäß Baubescheid vom 10.07.2001, Az.: Amt 60-E-2001-99, ist ein Fehlbedarf von 0,67 Stellplätzen bei einer späteren Baumaßnahme/ Nutzungsänderung zu erbringen. Damit sind insgesamt 10,68 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erbringen. Der durch die Änderung zu bringende Mehrbedarf an Stellplätzen beträgt 4,19 (vorhandene Stellplatzzahl Altbestand: 6,49).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Auf dem Baugrundstück wird neben den 7 vorhandenen 1 weiterer Stellplatz erbracht. Die übrigen 3,19 Stellplätze können weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden. Der Fehlbedarf wird zur Ablöse beantragt.

Fahrradabstellplatznachweis:

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur städtischen Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) einen Bedarf von 8,33 Fahrradabstellplätzen aus. Der durch die Änderung zu erbringende Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen beträgt 4,33 (vorhandene Abstellplatzzahl Altbestand: 4,00).

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück erbracht.

Verkehrsquelle			Zahl der erforderlichen Stellplätze	
EG	Praxis	158,30 m ²	1 API./ 25 m ² (HNF)	6,33 API.
EG	1 Wohnung	≤ 70 m ²	2 API./WE	2,00 API.
EG	privates Büro	14,90 m ²	o.B.	0,00 API.
Zahl der erforderlichen Abstellplätze				8,33

Beschluss-Nr. 165/20a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Ablöse von 3,19 Stellplätze wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

TOP 2 Bauantrag S-2021-205
Umbau und Sanierung Diözesanmuseum – nach Tektur: Neuplanung Lichthofdecke, Sockelausbildung in Naturstein, Errichtung einer Fluchttreppe aus dem Tiefkeller Nord – und dem Grundstück Domberg 21, Flst. 762, 763 Gemarkung Freising

Beantragt wird eine Änderungsgenehmigung für den Umbau und die Sanierung des Diözesanmuseums der Erzdiözese München und Freising. Der Antrag umfasst folgende Umplanungen:

1. Neuplanung Lichthofdecke
2. Sockelausbildung in Naturstein
3. Errichtung einer Fluchttreppe aus dem Tiefkeller Nord

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 06.03.2018 bauaufsichtlich genehmigt. Der Baubeginn erfolgte am 23.07.2018. Die Nutzungsaufnahme ist für Juni 2022 geplant. Zur Maßnahme der Neuplanung der Lichthofdecke erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 10.02.2021 ein ausführlicher Bericht. Darauf nachfolgend wurde am 23.06.2021 der nunmehr gegenständliche Änderungsantrag eingereicht. Der aktuelle Bauzustand stellt sich wie folgt dar:

Die Sanierung der Dächer mit Neueindeckung und die Errichtung des Schirmdaches mit Glas- und Kupferpaneelfüllungen ist abgeschlossen. Kamine wurden nach historischem Vorbild neu errichtet. Die hölzernen Fassadenfenster sind gesetzt und die Außenputzarbeiten mit Gesimsen und Gliederungen werden durchgeführt. Im Gebäudeinneren sind die Rohbauarbeiten und die Sanierung der Geschossdecken abgeschlossen. Die Innenputze und Estriche sind zum großen Teil eingebracht. Die technische Gebäudeausrüstung und weitere Ausbaugewerke sind in der Umsetzung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Planung

Neuplanung Lichthofdecke:

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 10.02.2021 berichtet, wurden beim restauratorisch begleiteten Rückbau der zum Wiedereinbau geplanten Lichthofdecke erhebliche Schäden festgestellt. Bei der Demontage zeigte sich eine in großen Teilen nicht denkmalgerechte Sanierung und Ertüchtigung aus den 1990er-Jahren mit teilweise desolaten Knotenausbildungen und neuen Holzverkleidungen aus 3-Schicht-Platten. Die Grundkonstruktion wurde nicht reversibel mit aufgeleimten Kerto-Platten ergänzt, teilweise wurden dabei Träger entfernt. Es werden ca. 40% der Gesamtkonstruktion als schadhaft beurteilt. Der statische Nachweis der primären, nicht denkmalgerecht ertüchtigten Tragstruktur müsste folglich über neue Konstruktionselemente/ Bauteile geführt werden. Zudem wurden in Proben der Kassettendecke und der Tragkonstruktion Schadstoffe (PCB und Lindan) festgestellt. In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde besprochen, aus vorgenannten Gründen eine Rekonstruktion der Lichthofdecke nicht weiter zu verfolgen und eine Neuinterpretation zu entwickeln.

Die gegenständliche, neu geplante Lichthofdecke stellt eine Weiterentwicklung der Anschlusskonstruktion des 3-geschossigen Innenhofs unter Berücksichtigung des Volumens der bauzeitlichen Lichthoflaterne. Bei der Neuinterpretation wurden neben den denkmalpflegerischen Belangen sämtliche statische, brandschutztechnische, thermische und nutzerspezifische Anforderungen berücksichtigt.

Die neue Konstruktion erinnert an die prägende historische Tragstruktur im Dachgeschoss. Der horizontale Trägerrost nimmt das historische Raster auf und gliedert die Felder der neuen Lichthofdecke. Er spannt sich in Anlehnung an die historische Konstruktion über 4x5 Felder. Die Primärkonstruktion besteht aus Stahl- Kastenprofilen 460/100 mm und die Sekundärkonstruktion aus Aluminium T-Profilen, die im sichtbaren Bereich jeweils mit furnierten, farbig lasierten Holzfaserplatten bekleidet werden. Die horizontalen Felder der Lichthofdecke werden mit transluzenten Membranen geschlossen, die natürlichen Lichteinfall über das gläserne Schirmdach zulassen. Die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

vertikalen Felder des Laternenkranzes werden ebenfalls durch transluzente Membrane geschlossen, die aber entgegen der Deckenfelder über hinterliegende LED-Lichtpaneele indirekt beleuchtet werden. Durch entsprechende Lichttechnik folgen die künstlich hinterleuchteten Felder der visuellen Lichtstimmung der tageslichtdurchlässigen Deckenfelder.

Die neu geplante Lichthofdecke hat keine Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes im Stadtraum. Die Schirmdachkonstruktion mit seiner prägenden Firstlinie bleibt unverändert bestehen.

Sockelausbildung in Naturstein:

Die mit Baubescheid vom 06.03.2018 genehmigten Gebäudeansichten haben eine differenzierte Gestaltung und Gliederung der Außenfassaden nach den Plänen von 1870 zum Gegenstand. Dabei zeigen diese auch eine horizontal gebänderte Gestaltung der Erdgeschosszone und des Gebäudesockels. Gemäß dem Auflagenvorbehalt der Baugenehmigung wurde die Gestaltung der Fassade in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege anhand von detaillierten Fassadenkonzepten entwickelt und an Musterachsen abgestimmt, wenn auch noch einzelne Details zu klären sind.

Das Diözesanmuseum, errichtet im Jahr 1868/70 als ehemaliges Erzbischöfliches Knabenseminar, wurde als einfacher, verputzter Ziegelbau ausgeführt und zeigt ein rustiziertes Mittelportal, das eine in Putz markierte Quadergliederung aufweist. Bei diesem Bautypus war es üblich, den Gebäudesockel als untere Wandschicht in Stein auszuführen. Dabei bildet das Profilgesims des Natursteinsockels eine horizontale, ebene Plattform, um keine Niveaueversprünge entstehen zu lassen.

Im Abstimmungsprozess mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die Gestaltung des Sockels in Putz, wie im Bestand vorhanden, und alternativ in Naturstein untersucht und abgewogen. Die nunmehr gegenständliche Sockelausführung, eine Verblendung mit einem grau-grünlichen Naturstein (Grigio Alpi), konnte letztendlich überzeugen. Eine Besonderheit bildet das am Haus anliegende natürliche Gelände, das im Westen ein hohes Sockelgeschoß entstehen lässt, das eine Höhe von bis zu 4,50

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

m erreicht. Die gewählten großformatigen Platten lassen den Sockel als ebene Plattenform für das Gebäude erscheinen.

Neben den ästhetischen und typologischen Gründen, die für einen Natursteinsockel sprechen und dem Gebäude seinen klassifizierenden Charakter zurückgeben, bietet die Verblendung die technische Möglichkeit, die erheblichen Maßabweichungen des Bestandes zu egalisieren.

Errichtung einer Fluchttreppe aus dem Tiefkeller Nord:

Die Umplanung begründet sich in brandschutztechnischen Anforderungen. Der Tiefkeller erhält zukünftig einen zweiten baulichen Rettungsweg, der über eine Treppe an der Geländeoberfläche anbindet.

Denkmalschutz/ Gestaltungssatzung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Das Diözesanmuseum ist ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Die mit Baubescheid vom 06.03.2018 beauftragte Erfordernis der weiteren Abstimmung der Ausführungsplanung und Bauausführung wurde im Rahmen einer Vielzahl von Abstimmungsterminen nachgekommen. Die nunmehr gegenständlichen Umplanungen und Detaillierungen stellen jedoch verfahrenspflichtige Änderungen dar.

Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt dem Änderungsantrag mit Stellungnahme vom 31.08.2021 unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu. Es wird wie folgt Stellung genommen:

1. Natursteinsockel: Das Landesamt verweist auf sein Schreiben vom 30.04.2021 in Reaktion auf das Gutachten Ottomeyer und die den Unterlagen beiliegende Argumentation des Direktors, der aus denkmalfachlicher Sicht nach wie vor nicht zugestimmt werden kann. Trotzdem kam es in den folgenden Ortsterminen zu einer Einigung, die Verblendung des Sockels mit Naturstein auszuführen, da dies letztlich die überzeugendste Lösung für die Problematik des Sockels war. Die jeweiligen Problempunkte, nämlich das Fugenbild des Natursteins und insbesondere das Einfügen der kleinen Fenster wurde

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

noch nicht zufriedenstellend gelöst. Das Abschlussgesims entspricht in der Tektur nicht den Absprachen. Eine weitere Abstimmung mit der Vorlage von Detailzeichnungen ist hier erforderlich.

2. Lichthofdecke: Eine Abstimmung der Details der Konstruktion (Profile) sowie der Oberflächen anhand von Arbeitsmustern ist erforderlich.
3. Ausgang Tiefkeller: Die Türe ist hinsichtlich der Oberflächen zu bemustern.

Folgende Hinweise werden gegeben:

1. In der Visualisierung wurden die Treppenläufe zur Kapelle entgegen dem Bestand umgestaltet. Hierfür gibt es keine Zustimmung seitens des Landesamtes. Der Bestand ist zu erhalten.
2. Die Auflagen zum Bauantrag bleiben bestehen und sind weiterhin zu beachten. Insbesondere ist auf den Erhalt, die Position und Darstellung der Uhr in den Plänen sowie auf den Erhalt des Lichthofbodens (Visualisierung) zu verweisen.

Stadtheimatpfleger (Art. 13 BayDSchG):

Der Stadtheimatpfleger nimmt mit Schreiben vom 07.08.2021 Stellung zum Änderungsantrag (liegt dem Originalprotokoll bei).

Gestaltungssatzung:

Das Diözesanmuseum liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Freising.

Die Ausführung des Natursteinsockels widerspricht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Nach § 14 Abs. 3 der Gestaltungssatzung sind Fassaden einschließlich des Sockels einheitlich mit mineralischem Putz zu gestalten. Abweichungen können zugelassen werden, wenn ein architektonischer Mehrwert generiert und dieser durch geeignete Instrumente (bspw. Sanierungsarchitekt, Gestaltungsbeirat, Landesamt für Denkmalpflege) sichergestellt wird.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Die Stadt Freising als Untere Denkmalschutzbehörde teilt die fachliche Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass die Verblendung des Sockels mit Naturstein letztlich die überzeugendste Lösung für die Problematik des Sockels darstellt. Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Amt für Stadtplanung (Abteilung Sanierungsrecht) erkennen aber auch einen architektonischen Mehrwert eines Sockels in Naturstein gegenüber der bisherigen Bestandssituation mit einem Sockel in Putz. Ziel der Gestaltungssatzung ist eine einheitliche Fassade. Die Fassadengestaltung des Diözesanmuseums entspricht diesem Ziel. Die Fassade ist geprägt durch Schmuck- und Gliederungselemente, die in den oberen Geschossen abnehmen. Der Natursteinsockel kompensiert das natürliche Gefälle und führt zu einer gesamtheitlichen Wahrnehmung der darüber liegenden Fassade. Der Natursteinsockel wird aus geschliffenen grau-grünlichen Kalkstein hergestellt. Durch die matte Oberfläche ergibt sich ein ruhiges und gleichmäßiges Erscheinungsbild. Die Farbigkeit des Sockels fügt sich in die Putzfassade und in die Gestaltung der Pflasterung der angrenzenden Freiflächen ein. Durch die gewählte Materialität entsteht dadurch ein stimmiges Gesamtbild der Fassade.

Die Gestaltung der Fassade mit Natursteinsockel war von Anfang an im Planungskonzept verankert. Der Sockel wurde bereits im Zuge des durchgeführten Wettbewerbs mit den Architekten, den Bauherren, dem Landesamt für Denkmalpflege sowie Vertretern der Stadt diskutiert.

Aufgrund der Materialität integriert sich der Sockel zurückhaltend in die Fassade und stört die Gesamterscheinung der Fassade nicht, sodass eine Abweichung von der Gestaltungssatzung vertretbar ist. Das Diözesanmuseum ist ein einmaliges und architektonisch hochwertiges Gebäude innerhalb des Dombergensembles, durch die Abweichung von der Gestaltungssatzung entsteht aufgrund der Einzigartigkeit kein Bezugsfall für weitere Vorhaben.

In Anbetracht der ausgeführten Erwägungen kann in diesem Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Sanierungsrecht

Das Diözesanmuseum befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt Freising II.

Die Umplanungen bedürfen damit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Die Änderungen widersprechen nicht den Sanierungszielen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann damit erteilt werden.

Beschluss-Nr. 166/20a

Anwesend: 13 Für: 11 Gegen: 2 den Beschluss

Dem Änderungsantrag wird zugestimmt.

Eine Abweichung von § 14 Abs. 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising für die Verblendung des Gebäudesockels mit einem Naturstein (Grigio Alpi) wird nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung der Stadt Freising zugelassen.

Die Auflagen und Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten.

TOP 3 Bauantrag E-2021-203

**Fassadenänderung Erdgeschoss Depotgebäude aufgrund einer
Änderung der Gebäude- und Garagenschließung auf dem Grundstück
Domberg 19, Flst. 756 / 757 Gemarkung Freising**

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Änderung der Gebäude- und Garagenschließung des Bestandsgebäudes Domberg 19. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ersatzbau, der Mitte der 1980er-Jahre als Depotgebäude für das Diözesanmuseum errichtet wurde.

Im Zuge der Baumaßnahmen am Diözesanmuseum und der damit verbundenen Herstellung der notwendigen Feuerwehr- und Anlieferungsflächen sowie der barrierefreien Erschließung des Gastgartens ist es erforderlich, die zwischen Museum und Depotgebäude bestehende, stark abfallende Geländeoberfläche um 0,44 m bis 0,93

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

m anzuheben. Dies erfordert die bauliche Anpassung der Süd- und Westfassade des Depotgebäudes. Im Planbereich des Erdgeschosses befindet sich eine Garage mit 3 Einstellplätzen, die über zweiflügelige Holztore von Süden erschlossen wird. Durch die geplante Anhebung der Geländeoberfläche sind diese Stellplätze zukünftig nicht mehr anfahrbar. Die Öffnungsabschlüsse sollen zugesetzt und auf zwei Einzel-fenster reduziert werden. Die Erschließung der Garage erfolgt zukünftig von Westen.

Hierzu wird das im Bestand vorhandene Fenster zur Toröffnung umgebaut.

Die neuen Fenster und das Tor werden analog dem Bestand und den Anforderungen der Gestaltungssatzung der Stadt Freising als zweiflügelige Elemente in Holz ausgeführt.

Durch die geänderte Erschließung der Garage kann zukünftig nur noch 1 Stellplatz erbracht werden. Die übrigen beiden Stellplätze sollen über einen noch zu führenden Gesamtstellplatz-nachweis nachgewiesen werden.

Neben den Änderungen im Bereich der Garage wird auch die Gebäudeerschließung angepasst.

Bauplanungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich zudem im Sanierungsgebiet Altstadt II.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Durch das Vorhaben ergeben sich keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Das Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungszielen. Das Vorhaben ist bauplanungs-rechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht

Durch das Vorhaben entfallen zwei notwendige Stellplätze, die weder auf dem Baugrundstück noch in der Nähe erbracht werden können.

Der Fehlbedarf soll analog der übrigen Gebäude der Erzdiözese München und Freising über einen noch zu führenden Gesamtstellplatznachweis Domberg erfolgen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 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. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu.

Beschluss-Nr. 167/20a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Fehlbedarf von 2 Stellplätzen ist im Rahmen des Gesamtstellplatznachweises Domberg nachzuweisen.

TOP 4 Bericht S-2021-207
Teilabbruch des Anbaus des Kardinal-Döpfner-Hauses auf dem
Grundstück Domberg 27, Flst. 765, 768, 769 Gemarkung Freising

TOP 5 Genossenschaftliches Bauen und Wohnen am SteinPark
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat

Hintergrund

Ziele der Stadt Freising im Bereich Wohnen sind unter anderem gemeinschaftliche Wohnformen zu stärken, ein differenziertes Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten und Preissegmente zur Verfügung zu stellen, künftige Bewohnerinnen und Bewohner in Planungen einzubeziehen und innovative Wohnformen, wie Baugenossenschaften zu fördern.

Genossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren, nachhaltigen, gemeinschaftsorientierten und innovativen Wohnraum und sind seit mehr als 100 Jahren ein Erfolgsmodell für sozialgerechtes Wohnen. Die Grundprinzipien einer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft plant und baut gemeinsam, das gemeinschaftliche Zusammenleben hat dabei einen hohen Stellenwert. Genossenschaften leisten einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung und Sicherung leistbaren Wohnens, da sie nicht spekulativ und renditeorientiert ausgerichtet sind. Darüber hinaus können sie wertvolle Beiträge zur Stärkung der Nachbarschaft oder zur alternativen Mobilität leisten.

Vor dem Hintergrund der kommunalen Entwicklungsziele soll der nördliche Bauabschnitt im SteinPark (WA 4.4 und WA 4.5) an eine Genossenschaft vergeben werden.

Mit Beschluss des Finanz- und Verwaltungsausschusses im Februar 2020 wurde festgelegt, dass die Vergabe der Grundstücke bevorzugt im Erbbaurecht per Konzeptverfahren erfolgen soll, eine Mietpreisbindung von 11 Euro mit 80-jähriger Bindung einzuhalten ist, bis zu 30 % EOF- Wohnungen zu integrieren sind und die ortsansässige Bevölkerung mit 50 % bei den freifinanzierten Wohnungen zu berücksichtigen ist. Im Mai 2021 wurden mögliche Konzeptbausteine durch die „stattbau münchen GmbH“ im Stadtrat präsentiert.

Die „stattbau münchen GmbH“ begleitet den Prozess seit 2018 und unterstützt die Stadt Freising bei allen Fragen zum genossenschaftlichen Wohnen und zum Konzeptvergabeverfahren. Die „stattbau münchen GmbH“ berät Kommunen, Initiativen, Institutionen und Wohnungsunternehmen in Bayern und der Metropolregion München im Themenfeld des gemeinschafts- und zukunftsorientierten Wohnens. Aufgrund der jahrelangen und hohen Expertise in diesem Themenfeld und der Beratung von Kommunen bei Vergabeverfahren an Genossenschaften zählt die „stattbau münchen GmbH“ zu den führenden Firmen in diesem Bereich und begleitet derzeit unter anderem auch die Stadt Augsburg und den Markt Holzkirchen bei der Umsetzung genossenschaftlichen Wohnens.

Beteiligungsmöglichkeiten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Im Juli 2021 wurde mit der Öffentlichkeitsarbeit begonnen und eine erste Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. An der digitalen Veranstaltung nahmen knapp 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Dabei wurde der aktuelle Stand der Planungen für das Genossenschaftsgrundstück im SteinPark durch die Stadt Freising vorgestellt und durch die „stattbau münchen GmbH“ über die Grundzüge genossenschaftlichen Wohnens informiert, die notwendigen Schritte bei der Umsetzung einer gemeinsamen Initiative erläutert und dargelegt, wie das Vergabeverfahren in etwa ablaufen wird und welche Erwartungen an die Bewerberinnen und Bewerber damit verbunden sind. Bei der Konzeptvergabe wird das Grundstück nicht zum Höchstpreis, sondern zu einem Festpreis an das beste Konzept vergeben. Dieses Verfahren bietet Bürgerinnen und Bürgern die Chance, sich als Initiative zusammenzuschließen und sich mit ihrem individuellen Konzept zu bewerben. Die Stadt Freising hat dafür ein Padlet, eine Art digitale Pinnwand, eingerichtet, wo sich Interessierte austauschen und Ihre Kontaktdaten veröffentlichen können. Über einen E-Mail-Verteiler werden Interessierte über den aktuellen Projektstand und anstehende Termine informiert. Am Samstag, den 09. Oktober findet ein Vernetzungstreffen mit Grundstücksbegehung im SteinPark statt. Die „mitbauzentrale münchen“ bietet darüber hinaus im Auftrag der Landeshauptstadt München kostenfreie Beratungen zur Gruppenfindung und zum gemeinschaftlichen Wohnen für München und die Umlandgemeinden an.

Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“

Durch Aufgabe der militärischen Nutzung der General-von-Stein-Kaserne im Jahr 2004 eröffnete sich die Chance, in Innenstadtnähe neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Für das Gebiet mit einer Größe von etwa 16 Hektar sollte über einen städtebaulichen Wettbewerb eine innovative Lösung gefunden werden, die einen energieeffizienten Städtebau und eine flächensparende Bauweise mit einer bestmöglichen Integration des neuen Quartiers in das bestehende Stadtgefüge vereint. Als Ergebnis entsteht ein modernes und grünes Wohngebiet mit Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätte und attraktiven Freianlagen. Auf Grundlage des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde im Jahr 2012 der Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ aufgestellt, der die rechtliche Grundlage dafür bildet, die Planungen umzusetzen.

Per Konzeptvergabe sollen die Bauabschnitte WA 4.4 und WA 4.5 im Norden des Plangebietes an eine Genossenschaft vergeben werden. Dabei handelt es sich um die Flurnummer 1400/52 Gem. Freising (Los 6A) mit 6.250 qm Grundstücksfläche und die Flurnummer 1400/53 Gem. Freising (Los 6B) mit 2411 qm Grundstücksfläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer GF von 10.300 qm ermöglichen hier ca. 80 Wohneinheiten in 5 Baukörpern. Eine gemeinschaftliche Tiefgarage befindet sich unter den festgesetzten Bauräumen, die Zufahrt erfolgt über den Kreisverkehr im Nordwesten.

Entscheidung wesentlicher Rahmenbedingungen und Mindestanforderungen

Die Stadt Freising befindet sich derzeit in Vorbereitung der Ausschreibung und der Verfahrensausgestaltung.

Folgende Entscheidungen bezüglich wesentlicher Rahmenbedingungen wurden getroffen. Die Entscheidungen werden als Mindestanforderungen von den Bewerbungen erwartet und sind zwingend einzuhalten. Eine detaillierte und vollständige Darstellung ist der Dokumentation zu entnehmen.

Stellschrauben Erbbaurecht:

Der Verkehrswert und der marktübliche Erbbaurechtszins wurden bzw. werden gutachterlich bestimmt. Um leistbares Wohnen umsetzen zu können, wird eine durch einen Betrauungsakt abgesicherte Unterwertvergabe mit einem reduzierten Erbbaurechtszinssatz angestrebt. Der reduzierte Zinssatz wird residual auf Basis des Verkehrswertes und der angestrebten maximalen Mietpreishöhe ermittelt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Integration von EOF Wohnungen:

Es wird ein Anteil von bis zu 30% EOF Wohnungen mit einem Mietpreis von max. 11 EUR gefordert (siehe oben). Dieser Betrag entspricht dem Maximalbetrag, der derzeit förderfähig ist. Die tatsächliche maximale Anzahl muss wirtschaftlich tragfähig sein. Um hier verbindliche Aussagen treffen zu können muss der finale Grundstückswertermittlung vorliegen, sowie die Konditionen zur EOF Förderung mit der Regierung final abgeklärt sein.

Der Mietpreis von max. 11 EUR reduziert sich um den entsprechenden Förderbetrag und führt zu reduzierten Mieten für die Berechtigten.

Mietpreisbindung:

Für die übrigen Wohnungen soll als gedämpfter Mietwohnungsbau eine Begrenzung auf 12,20 EUR /qm Wohnfläche gelten.

Förderung alternativer Mobilität:

Die Stadt Freising stellt einen reduzierten Stellplatzschlüssel in Aussicht, wenn ein schlüssiges Konzept mit Evaluierung vorgelegt wird. Konzeptideen zu einer alternativen Mobilität werden im Rahmen der Bewerbung explizit gewünscht (siehe Zielsetzung Nachhaltigkeit im Folgenden). Die Höhe der Stellplatzreduzierung wird offengelassen. Die Beweisführung und die Kompensation der wegfallenden Stellplätze werden den Konzepten der Bewerber überlassen. Das endgültige Mobilitätskonzept wird mit der Stadt dann in der Reservierungsphase abgestimmt.

Einheimische:

Es müssen bei 50% der mietpreisgedämpften Wohnungen Einheimische berücksichtigt werden. Mit dem Kriterium „Einheimische“ sind Menschen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mindestens seit 3 Jahren in Freising wohnhaft sind oder in der Vergangenheit mindestens 3 Jahre in Freising gelebt haben. Des Weiteren sollen Menschen berücksichtigt werden, die für diesen Zeitraum in Freising ihren Arbeitsplatz haben oder hatten oder ein Ehrenamt bekleideten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Mit den bis zu 30% EOF Wohnungen, die durch das Wohnungsamt belegt werden, ergibt sich hieraus ein Anteil von bis zu 80% Einheimischen an allen Wohnungen. Der hohe Anteil an Einheimischen muss juristisch geprüft werden. Es kann sein, dass rechtlich nur ein Anteil von 50% zulässig ist. Neben der Mindestanforderung, einen Prozentsatz an Einheimischen zu berücksichtigen, steht es den Bewerbern frei, im Rahmen ihrer Konzepte weitere Angebote zu Einheimischen zu machen.

Wesentliche Verfahrensentscheidungen

Die Vergabe erfolgt an diejenigen Bewerberinnen und Bewerber mit dem besten Konzept. Durch die Vergabe mit Festpreis steht die soziale Rendite im Vordergrund der Vergabeentscheidung, also der Mehrwert für die Stadtgesellschaft und die Nachbarschaft.

Zielsetzungen:

Es wurden fünf zentrale Zielsetzungen formuliert, die mit der Vergabe der Grundstücke verfolgt werden sollen und auf die die Bewerbungen Antworten anbieten können:

- Differenziertes Wohnangebot
- Angebote an das Quartier
- Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen bei Nutzungskonzept und Gestaltung
- Nachhaltigkeit, mit insbesondere der Förderung einer alternativen Mobilität sowie der ökologischen Ausrichtung des Bauvorhabens
- Städtebaulicher Impuls

Mindestanforderungen:

Durch das Festlegen von Mindestanforderungen sichert sich die Stadt Mindeststandards, die in jedem Fall einzuhalten sind. Folgende Mindestanforderungen sollen durch die Bewerbungen eingehalten werden und bedürfen z.T. in der weiteren Ausarbeitung der Konkretisierung:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- Anteil sozialer Wohnungsbau bis zu 30% (Stadtrat Mai 21) in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Förderkonditionen (in Klärung)
- Mietpreisbegrenzung mit Bindung für freifinanzierte Wohnungen, nach aktueller Wirtschaftlichkeitsberechnung 12,20 EUR /qm
- Wohnflächen begrenzt, siehe Dokumentation
- Rechtsform Genossenschaft, Status: in Gründung mit positivem Bescheid des Prüfverbandes ausreichend
- Erfahrung Projektsteuerung, Wohnungsbau, können auch innerhalb der eG nachgewiesen werden
- Einheimische bis zu 80% (mit EOF) (Stadtrat Mai 21), bedarf der juristischen Klärung
- Mindestanteil zukünftig Wohnender
Eine Bewohnerliste ist als verbindliche Bewerbungsunterlage einzureichen (Formblatt). Ein Anteil einer Belegung von mindestens 20 Prozent der Wohneinheiten mit zukünftig Wohnenden wird gefordert und gewährleistet eine Verbindlichkeit und Kontinuität in der Planung sowie in der Zusammenarbeit mit der Bewerberinitiative.
- Verpflichtungen aus Betrauungsakt (z.B. Zielgruppen)
- Finanzierbarkeit des Projektes (Grobkostenschätzung als verbindliche Bewerbungsunterlage, bspw. als Formblatt)
- Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen und des Klimaschutzkonzepts

Auswahlmodus und -kriterien:

Die Auswahlkriterien richten sich nach den Zielen, die die Stadt mit der Vergabe verfolgt. Hier liegt der Schwerpunkt auf qualitativen Kriterien, nicht auf quantitativen Kriterien. Es wird deshalb kein Bewertungskatalog nach Punkten definiert, sondern die für diese Grundstücke besten Konzepte durch ein Gremium ausgewählt. Die Angebote der Bewerber zu den formulierten Zielsetzungen werden anhand von folgenden Auswahlkriterien bewertet:

- Welchen Mehrwert erzeugt das Projekt für die Stadtgesellschaft?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- Welchen Mehrwert bietet das Projekt für Quartier & Nachbarschaft?
- Wie ist die Realisierbarkeit zu bewerten?

Da auf einen Punktekatalog verzichtet wird, sind die Auswahlkriterien gleichwertig.

Auswahlgremium:

Ein Gremium bewertet die Bewerbungen und schlägt dem Stadtrat die Vergabe für die Reservierungsphase vor. Um Akzeptanz zu schaffen, ist das Gremium breit besetzt. Für die Zusammensetzung des Gremiums wird auf die beigefügte Dokumentation verwiesen.

Folgende weitere Verfahrensentscheidungen wurden getroffen. Die vollständige Ausgestaltung des Verfahrens sowie die Hintergründe der Entscheidungen sind der Dokumentation zu entnehmen.

Bewerbungsumfang:

Die Bewerber formulieren ihr Konzept auf maximal drei A4 Bogen im Freitext. Die eingereichten Bewerbungsunterlagen können ergänzt werden um ein DIN A2 Plakat, das die Gruppen frei gestalten können. Planunterlagen werden in die Bewerbung nicht gefordert.

Bewerbungsunterlagen:

1. Konzeptbeschreibung im Freitext
2. Bewerbungsbogen mit folgenden Anlagen
 - Liste zukünftig Wohnender (nach Wohneinheiten)
 - Grobkostenschätzung der Projektkosten
 - Angaben zur professionellen Begleitung (Architekt & Projektsteuerung mit Referenzen)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Bewerbungsgespräche:

Um Unklarheiten ausräumen zu können, sich einen Eindruck von den Bewerbenden zu verschaffen und die Bewerbung wertzuschätzen wird das Vergabegremium Bewerbungsgespräche mit den Bewerbenden führen.

Reservierungsphase:

Der im Vergabeverfahren ausgewählte Bewerber kauft das Grundstück zunächst nicht, sondern erhält für die Dauer von 18 Monaten eine kostenfreie Reservierung, um im Dialog mit der Stadt (ggfs. Gremium) Qualitäten, Konzeptbausteine und Architektur weiterzuentwickeln. Nach Abschluss dieser Phase erfolgt der Verkauf des Grundstücks, wenn die Ziele der Stadt Berücksichtigung fanden.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der vorgelegten Inhalte werden die Ausschreibungsunterlagen für die Konzeptvergabe vorbereitet. Die Ausschreibungsunterlagen werden dem Stadtrat voraussichtlich im Februar 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschluss-Nr. 168/20a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Mit den vorgestellten wesentlichen Verfahrensschritten, den Rahmenbedingungen, Zielsetzungen sowie Mindestanforderungen und Auswahlkriterien besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Konzeptvergabe des nördlichen Bauabschnitts im SteinPark an eine Genossenschaft vorzubereiten.

Die Ausschreibungsunterlagen sind dem Stadtrat wieder zur Beschlussfassung vorzulegen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- TOP 6 Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den früheren Siedlungserweiterungen)**
- **Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der von der Sanierung Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger**
 - **Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat**
- Entwurf einer Allgemeinverfügung, Vorweggenehmigung**
- **Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat**
- Prüfauftrag: Möglichkeiten der Festsetzung eines Urbanen Gebietes entlang der Bereiche Obere Hauptstraße und Bahnhofstraße**
- **Beschluss**

Das Erfordernis zum Erlass einer Sanierungssatzung ergibt sich aufgrund der im ISEK und dem Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege dargelegten städtebaulichen Missstände im Bereich der Altstadt von Freising sowie § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die rechtswirksame Sanierungssatzung II Altstadt von 1992 mit den nördlichen und südlichen Erweiterungen aus dem Jahre 2001 und 2002 ist demnach bis 31.12.2021 aufzuheben. Eine neue Sanierungssatzung ist auf der Grundlage des ISEK und des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege erforderlich, da der Prozess der Innenstadtsanierung weiterhin andauert. Auf den Sachvortrag im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vom 14.04.2021 wird insofern verwiesen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 14.04.2021 wurde der Entwurf der Sanierungssatzung II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) einschließlich der Darstellung eines erweiterten Untersuchungsgebietes gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger nach § 137 ff BauGB in die Wege zu leiten sowie eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern durchzuführen.

Die Beteiligung erfolgte vom 19.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021. In diesem Zeitraum konnte der Satzungsentwurf mit Begründung in der Fassung vom

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

14.04.2021 sowie allen Beurteilungsgrundlagen im Referat 6 für Bau, Planung und Liegenschaften eingesehen werden. Sämtliche Unterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik „aktuelle Auslegungen“ einsehbar.

Darüber hinaus nutzten vier Grundstückseigentümer*innen die Möglichkeit der Einsichtnahme (25.05.2021, 07.06. und 09.06.2021); in einem Fall fand im Anschluss daran eine Sanierungsberatung statt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 18.05.2021 (übermittelt per Mail) unter Fristsetzung bis 25.06.2021 beteiligt.

Folgende öffentliche Aufgabenträger haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen vorgetragen:

- Bund Naturschutz (18.05.2021)
- Regierung von Oberbayern, SG 34 (19.05.2021)
- Regionaler Planungsverband (20.05.2021)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising (21.05.2021)
- Evangelische Kirchengemeinde Freising (21.05.2021)
- Behindertenbeauftragter der Stadt Freising (25.05.2021)
- Polizeiinspektion Freising (01.06.2021)
- Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München (10.06.2021)
- Wasserwirtschaftsamt München (15.06.2021)
- IHK für München und Oberbayern (15.06.2021)
- Landesamt für Denkmalpflege (02.08.2021)

Weitere öffentliche Aufgabenträger haben Stellungnahmen zum Satzungsentwurf vom 14.04.2021 abgegeben. Die Einwendungen und Stellungnahmen sowie die jeweilige Abwägung sind in der beiliegenden Dokumentation (Anlage 2) zusammengestellt und wesentlicher Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Umgriff des Sanierungsgebietes und Bezeichnung

Die räumliche Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als städtische Gesamtmaßnahme ergibt sich aus beiliegendem Lageplan (Anlage 1, Seite 5).

Das angestrebte Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 92 ha. In diesem Gebiet sind ca. 5400 gemeldete EinwohnerInnen; das entspricht etwa 10 % der Gesamtbevölkerung von Freising.

Als Bezeichnung wird vorgeschlagen: Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen).

Gewähltes Sanierungsverfahren

Am bisherigen vereinfachten Verfahren wird festgehalten. Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich. Sofern Betriebsverlagerungen überhaupt notwendig erscheinen sollten, sollen diese ebenso wie durchgreifende Modernisierungen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Erhebliche Bodenwertsteigerungen werden durch die Sanierungsmaßnahmen nicht erwartet.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

**Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge gem.
§ 144 BauGB**

Eine Sanierung kann nur dann mit der vom öffentlichen und privaten Interesse her gebotenen Intensität planvoll, zügig und in einer absehbaren Zeit durchgeführt werden, wenn Maßnahmen verhindert werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Insofern wird am Instrument der sanierungsrechtlichen Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB festgehalten.

Allerdings wird die Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen, weil dieses Instrument für die Zielerreichung nicht erforderlich erscheint.

Zuständig für die Erteilung der erforderlichen Genehmigung ist gem. § 145 BauGB die Stadt Freising (Amt 61), die innerhalb eines Monats über den Antrag zu entscheiden hat. Die Genehmigung darf nur aus den in § 145 Abs. 2 BauGB genannten Gründen versagt werden. Das jeweilige Vorhaben muss sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung messen lassen, darf die Sanierung nicht unmöglich machen oder diese wesentlich erschweren.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, Stadt Freising, Bauaufsicht (Amt 63), im Einvernehmen mit Amt 61 erteilt – innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann auch davon abhängig gemacht werden, dass im Rahmen einer Sanierungszielvereinbarung (städtebaulicher Vertrag) bestimmte Festlegungen getroffen werden, um so Genehmigungshemmnisse auszuräumen. So könnte z.B. die Begrünung von Freiräumen verlangt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Im Laufe des Fortgangs eines Sanierungsverfahrens kann die sanierungsrechtliche Relevanz von an sich genehmigungsbedürftigen Vorhaben und Rechtsvorgängen abnehmen und in diesem Maße können auch Vorweggenehmigungen angezeigt sein. Die Vorwegerteilung kann auch für Teile des Gebiets erfolgen. Die Vorweggenehmigung ist nicht als Verzicht auf die Genehmigungspflicht zu deuten. Sie stellt einen Verwaltungsakt in Form einer Allgemeinverfügung dar, welche ortsüblich bekanntzumachen ist. Da die Vorweggenehmigung die vorherige Begründung der Genehmigungspflicht voraussetzt, kann die Vorweggenehmigung erst nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erfolgen.

Zur Verwaltungsvereinfachung und im Sinne der Bürgerfreundlichkeit können aus heutiger Sicht die Genehmigungen für Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird) mit Ausnahme Flurstück 17, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss, allgemein genehmigt werden. Sanierungsrechtlich ist eine öffentlich zugängliche Nutzung in den Erdgeschosszonen entlang der Haupt- und Nebengeschäftslagen, wie im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege und im Einzelhandelsentwicklungskonzept beschrieben, zu sichern. Dies erscheint nach heutigem Kenntnisstand über die Genehmigungspflicht u.a. bei Nutzungsänderungen gem. § 144 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgedeckt. Insofern können Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Rechtsverbindlichkeit der Sanierungssatzung mittels Allgemeinverfügung allgemein genehmigt werden (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auszunehmen ist das Flurstück 17, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss, da die derzeit ausgeübte Nutzung nicht den Zielen der Stadt entspricht. Der Entwurf der Allgemeinverfügung liegt als Anlage 3 bei.

Nach Maßgabe der § 145 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten über das Vorliegen der allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis zu erteilen, das der Genehmigung gleichsteht („Negativzeugnis“).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Dauer der Sanierung

Wenn der Stadtrat die Sanierungssatzung beschließt, ist zugleich gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt hat nach dem Stand der Planung gem. § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Da die Stadt bereits in einem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ geführt ist und jährlich eine Bedarfsanmeldung erforderlich ist, liegt eine Übersicht über die Kosten- und Finanzierung der Sanierung vor, die sich in der Haushaltsplanung und dem Finanzplan der Stadt widerspiegelt.

Weiteres Vorgehen

Die weiteren Verfahrensschritte stellen sich wie folgt dar:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger nach § 141 BauGB mit Bekanntmachung des erweiterten Untersuchungsgebietes ist erfolgt,
- vorgetragene Anregungen werden behandelt,
- Empfehlungsbeschluss sowie Stadtratsbeschluss zur förmlichen Festlegung der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB in der vorgestellten Form (Anlage 1) sowie Aufhebung der derzeit gültigen Sanierungssatzung II Altstadt Freising.

Die Sanierungssatzung wird mit Bekanntmachung im Amtsblatt rechtsverbindlich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Prüfauftrag: Möglichkeiten der Festsetzung eines Urbanen Gebietes entlang der Bereiche Obere Hauptstraße und Bahnhofstraße

Die Zweckbestimmung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet (§6 a BauNVO) deckt sich mit den Sanierungszielen der Stadt Freising.

Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1 „Obere Hauptstraße West“ wird entlang der Oberen Hauptstraße die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ geplant.

Zur dauerhaften Sicherung der Sanierungsziele soll überprüft werden, ob die Bereiche an der Oberen Hauptstraße und der Bahnhofstraße ebenfalls als „Urbanes Gebiet“ überplant werden können. Auf beiliegenden Lageplan (Anlage 4) wird verwiesen.

Beschluss-Nr. 169/20a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

1. Der vorliegende Entwurf für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen), der wesentlicher Bestandteil der Beschlussvorlage ist, wird auf der Grundlage von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch als Satzung (Sanierungssatzung) beschlossen.
2. Der Umgriff der vom Landesamt für Denkmalpflege beschriebenen Bodendenkmäler wird nachrichtlich in den Umgriff des Sanierungsgebietes aufgenommen und damit ebenso wie das Ensemble Domberg und Altstadt Freising (E-1-78-124-1) kenntlich gemacht.
3. Nutzungen, die einen Trading Down Effekt (Ziffer 3.1 der Begründung zur Sanierungssatzung) erwarten lassen, werden im gesamten Sanierungsgebiet ausgeschlossen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

4. Die Frist für die Durchführung der Sanierung wird gem. § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch auf 15 Jahre festgelegt.
5. Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen (Sanierungsgebiet II „Altstadt“ von 1992 mit den Erweiterungen 2001 und 2002) verlieren mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Sanierungssatzung ihre Gültigkeit.
6. Die beiliegende Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung örtüblich bekannt zu machen und in Kraft zu setzen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die jeweiligen Träger öffentlicher Belange bzw. betroffene Bürgerinnen und Bürger vom Ergebnis der Behandlung ihrer Bedenken und Anregungen zu unterrichten.
9. Die Erteilung einer allgemeinen Genehmigung für Vorhaben gem. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) in Form der vorgestellten Allgemeinverfügung, die wesentlicher Bestandteil der Beschlussvorlage ist, wird beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Allgemeinverfügung gem. § 144 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Zur dauerhaften Sicherung der Sanierungsziele wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in der Innenstadt, zunächst begrenzt auf die Bereiche an der Oberen Hauptstraße und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

der Bahnhofstraße, zu prüfen. Ziel ist eine Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege, mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, welches die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Das Ergebnis ist zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses erneut dem Gremium vorzustellen.

- TOP 7 Neugestaltung der Innenstadt Freising**
- a) Gestaltungsstudie Informelles Spiel / Kunst am Bau BA 2**
 - Beschluss**
 - b) Bauabschnitt 2**
 - Bericht**

Zu a) Gestaltungsstudie Informelles Spiel / Kunst am Bau BA 2

Für das Projekt Kunst am Bau / Informelles Spiel wurde im Frühjahr 2019 ein Künstlerwettbewerb durchgeführt, ausgehend vom BA 6, bei dem der Entwurf von Frau Härtel von der Jury, vom Innenstadtbeirat und vom Stadtrat als bester Entwurf gekürt und die Künstlerin entsprechend mit der Umsetzung und Weiterentwicklung ihrer Idee beauftragt wurde.

In dem besonderen Verfahren für Kinder- und Jugendbeteiligung hatten vorausgehend zunächst Vertreter*innen der Verwaltung und des Innenstadtbeirats (Aktive City, BM Bönig, Kulturreferent StR Hierl, Jugendstadträtin Böhme...) gemeinsam mit Grundschulkindern der Korbinians-Grundschule sowie der Landschaftsarchitekten STraum a. in einem Workshop die Rahmenbedingungen erarbeitet und vorgestellt, deren anwesenden sieben eingeladenen Künstler*innen als Briefing diente.

Eingeladen waren folgende ausgewählte Bildhauer mit einschlägiger Erfahrung zu Kunst im öffentlichen Raum:

- *Günther Hacker Panick für öffentliche Räume, München*

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- *Inges Idee, Berlin*
- *Ursula Haupenthal, Stockach*
- *Bruno Wank, München/Allgäu*
- *Elke Härtel, München*
- *Empfangshalle, München*
- *Sabine Straub, München*

In derselben Besetzung fand einige Wochen später die Entwurfspräsentation der Künstler*innen mit anschließender Jurysitzung statt, bei der in gemeinsamer Bewertung und Diskussion zwischen den Kindern, den Innenstadtbeiräten und der Verwaltung der Entwurf von Frau Elke Härtel einstimmig zur Umsetzung empfohlen wurde.

Frau Härtel (Jg 1978) ist eine renommierte Künstlerin, die ihren Entwurf im Innenstadtberrat vorgetragen hat. Sie absolvierte ihr Studium an der Akademie der Bildenden Künste, München, bei Prof. James Reineking. Sie stellte zusammen mit Prof. Stephan Huber im Diözesanmuseum und im Lenbachhaus in München aus. Zuletzt wurde sie ausgewählt das Mahnmal im Olympiazentrum aufgrund des rassistischen Attentats, zu schaffen.

Die Umsetzung der Kunst im BA 6 der Unteren Hauptstraße hat sich leider verzögert, da die Künstlerin der Bärengruppe vor der Sparkasse ihr Urheberrecht geltend gemacht und auf ein räumliches Abrücken der Bärenstatuen gedrungen hatte. Auf eine juristische Auseinandersetzung möchte die Stadt verzichten, da die Geschichte des jungen Bären, der sich durch die Innenstadt spielt, hier beginnt.

Für den BA 6 liegt ein entsprechend angepasster Entwurf vor.

Für den BA 2 liegt ein Entwurf vor, wie die Betonwand gegenüber den Sitzstufen in das Konzept einbezogen werden kann.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Insbesondere zu Letzterem ist eine schnelle Entscheidung erforderlich, da die für die Umsetzung relevanten Vorarbeiten beim Betonieren der Ufermauer vorbereitet und Matrizen eingelegt werden müssen.

Die Verwaltung bittet deshalb um Zustimmung für das weitere Vorgehen an dieser Stelle.

Der Entwurf greift den Wunsch der Grundschul Kinder auf, die Bedeutung des Bären für Freising in der Innenstadt ablesbar zu machen und dies - entsprechend den Bürgerwünschen aus der damaligen Innenstadtkonzeption - als „informelle“ Spielorte/Kunstobjekte in der Hauptstraße zu gestalten.

Grundidee des Entwurfes ist es, eine fiktive Spur des Bären immer wieder in Form von in den Bodenbelag eingelassenen Bärenatzen sichtbar zu machen und an ausgewählten Stellen zu zeigen, welche „Kleine Geschichte der Unordnung“ der Bär hinterlassen hat, indem die Spuren jeweils mit Kunstgegenständen in Verbindung gebracht werden, so dass die Kreativität der Betrachter freigesetzt und jede*r eine eigene Bären Geschichte ausdenken kann. Die Idee soll sich durch die verbleibenden Bauabschnitte ziehen.

Im Bereich des BA6 sollen in der Gehbahn einzelne Pflastersteine entnommen, durch Bärenatzensteine ersetzt und die Fußspuren unter einer Laterne verdichtet werden, so dass unweigerlich der Blick nach oben führt. Die Laterne selbst wird mit einer „Papiertüte“ aus Epoxidharz verhüllt werden. Versteckt im Lampenmast soll ein Sensor bei Bewegung die Lampe anschalten. Dabei wird die Beleuchtung so konstruiert, dass keine Blendwirkung in den Obergeschossen entsteht. Durch eine eingebaute Zeitschaltuhr wird auch verhindert, dass die Lampe nachts störend an- und ausgeschaltet wird.

An der Umsetzung wird aktuell gearbeitet.

Im weiteren Verlauf wird die Ursprungsidee der durch den Bären geschaffenen Unordnung weiter aufgenommen, u.a. durch aufgewirbelte Sitzwürfel. Im Bereich der Moosachöffnung (BA2) führen die Bärenatzen durch das Wasser wohl auf der Suche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

nach einer Maus, die als Messingfigur auf dem gegenüberliegenden Moosachgeländer sitzt.

Dabei wird im Wasserbecken auch die Fischordnung durcheinandergebracht. Hierfür werden auf der den Sitzstufen gegenüberliegenden Ufermauer in blau eingelegten Glasmosaikern der Fischbesatz der Moosach in leichter Wellenform in der Wand dargestellt und bietet so ganz nebenbei auch einen Hinweis auf die faunistische Besonderheit der Moosach.

Als Motiv wurden die heimischen Fische der Moosach entworfen: Bachforelle, Huche, Äsche, Aal, Regenbogenforelle und Bachsaibling. Es gibt aber auch „Fremdlinge“, wie eine Krake. Sie gleiten dynamisch aneinandergereiht von Anfang bis Ende durch die Bildflächen der Becken. Die Fischmotive wiederholen sich in jedem Becken, unterscheiden sich jedoch in der Komposition. In einem Becken versammeln sich die heimischen Fische rechts und links um baumelnde Angelschnüre mit Haken, die mittig auf der Bildfläche erscheinen. In anderen Becken gleiten die Fische aneinandergereiht auf der Bildfläche in alle Richtungen.

Die kleinen glänzenden Glassteinchen reflektieren das Fließen des Wassers und lassen dadurch die Fische selbst bewegt und lebendig auf der grauen Betonoberfläche der Wasserbecken erscheinen.

Die Glasmosaikern werden in Zusammenarbeit mit der Mayerschen Hofkunstanstalt in München hergestellt. Frau Schelle zeigt einige Referenzarbeiten (Präsentation liegt dem Originalprotokoll bei).

Zum technischen Vorgehen erklärt Frau Schelle, dass zunächst die einzelnen Fischmotive aus Matrizen hergestellt und von innen auf die Schalung montiert werden.

Hierdurch entstehen im Beton der Ufermauern Negativ-Abdrucke.

In die Negativformen werden im Anschluss die Fischmosaikern eingebracht.

Der Innenstadtbeirat begrüßt in der Sitzung am 29.09.2021 die Vorschläge und die Fortführung der Grundidee mit Bärenatzen, fiktiver Spur und Kunstgegenständen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Durch das Wahren und Weiterentwickeln der Grundidee kann die Entscheidung der Jury, des Innenstadtbeirats und des Stadtrates umgesetzt werden, wodurch insbesondere für die an der Entscheidung beteiligten Grundschulkinder Selbstwirksamkeit erreicht und so Demokratie erlebbar gemacht wird. So kann das Projekt ein gutes Vorbild für Kinder- und Jugendbeteiligung werden. Kunst, die Kinder zum Spielen animiert ist eher selten und wird auch von der Kunstszene begeistert aufgenommen.

Der Innenstadtbeirat begrüßt auch die Gestaltungsidee mit der Maus auf dem Geländer und der Darstellung der Fische auf der Ufermauer der Moosachöffnung, da schon immer das Bedürfnis bestand, wegen des tiefen Wasserspiegels die Ufermauern so zu gestalten, dass von den Sitzstufen aus ein attraktiver Blick entsteht.

Zur inhaltlichen Weiterbearbeitung gibt der Innenstadtbeirat zudem folgende Anregungen:

- Es soll nochmal explizit überprüft werden, dass Fische dargestellt werden, die auch wirklich in der Moosach vorkommen. Die Darstellung soll in ungefährer Größenrelation erfolgen.

Zur Finanzierung wird mitgeteilt, dass laut Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern Kunst am Bau grundsätzlich förderfähig ist. Nach Art. 3 der Bayer. Verfassung ist Bayern ein „Kulturstaat“. Die Bayer. Verfassung verpflichtet Staat und Gemeinden konkret, Kunst und Wissenschaft zu fördern. Deshalb unterstützt der Freistaat Bayern zeitgenössische bildende Künstler im Rahmen von Kunst am Bau. Beispielsweise ist für den Bereich Hochbau der Bayer. Staatsbauverwaltung Kunst am Bau ein integraler Bestandteil der staatlichen Bauaufgabe und ein Element von Baukultur. Aktuell werden bei großen Baumaßnahmen des Staates, soweit Zweck und Bedeutung es rechtfertigen, insgesamt bis zu 2 % der Kosten der Bauwerke zweckgebunden für Kunst am Bau aufgewendet.

Für die Neugestaltung der Innenstadt von Freising wurde bisher noch kein derartiger Antrag gestellt, sodass der gesamte Innenstadtbereich die Grundlage für die 2 %ige Förderung darstellen würde.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Die Stadt Freising wird bei der Regierung von Oberbayern einen Bewilligungsantrag auf Städtebauförderung stellen. Der max. Fördersatz der Städtebauförderung könnte bis zu 60 % der förderfähigen Kosten betragen.

Beschluss-Nr. 170/20a

Anwesend: 13 Für: 12 Gegen: 1 den Beschluss

Mit der vorgestellten Gestaltungsstudie besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte vorzunehmen und den Entwurf der Künstlerin Frau Härtel im Zuge des Projekts „Ausbau der Oberen Hauptstraße sowie Teile der Sackgasse und Bahnhofstraße samt Öffnung der Stadtmoosach in Teilbereichen als BA 2“, Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2019, umzusetzen.

b) Bauabschnitt 2

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 159 „Achering Ortsmitte“
Aufhebung der Veränderungssperre vom 27.05.2020
Erlass einer neuen Veränderungssperre für die Grundstücke im
Bereich des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“
- Beschluss

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 20.05.2020 wurde der Beschluss Nr. 6/1a zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“ gefasst. Aufbauend auf das Ortsteilentwicklungskonzept und den Rahmenplan Achering wurden für den Bebauungsplan folgende Ziele formuliert:

- Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufwertung des Ortskerns von Achering
- Sicherung des Umfeldes der Kirche
- Klärung und Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- Schaffen von Wohnmöglichkeiten
- Stärkung dieses Gebiets als Dorfzentrum und städtebauliche Mitte
- Ermöglichen von Nutzungsänderungen, welche einer hochwertigen Lage im Ort gerecht werden
- Erhalt und Fortentwicklung von städtebaulich wichtigen Gebäude- und Freiraumstrukturen bei Neuordnungen von Grundstücken und Neubauten
- Realisierung von Wegeverbindungen über die Staatsstraße hinweg

Da sich von Grundstückseigentümern im Plangebiet bereits Veränderungsabsichten und Bauvorhaben abzeichneten wurde am 20.05.2020 eine Veränderungssperre für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplan-Umgriff beschlossen, um die Entwicklung des Gebietes positiv zu lenken. Die Satzung der Veränderungssperre wurde am 02.06.2020 bekannt gemacht und trat am 03.06.2020 in Kraft. Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre.

Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist, dass die Planungsabsichten der Stadt hinreichend konkretisiert sind. Die Ziele und Vorstellungen der Stadt, die mit der Planung erreicht werden sollen, müssen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses so konkret sein, dass sich die Vereinbarkeit von (Bau-)Vorhaben mit der beabsichtigten Planung beurteilen lassen. Mit dem Stand der Planung muss über eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden werden können.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 20.05.2020 lagen diese Voraussetzungen jedoch nicht vor. Insbesondere kann auf Grundlage der o. g. Ziele keine Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. die Vereinbarkeit von Vorhaben mit der Planung getroffen werden.

Vielmehr hätten im Aufstellungsbeschluss zumindest konkrete Aussagen zur geplanten Art der baulichen Nutzung getroffen werden müssen oder welche Festsetzungen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

i. S. des § 9 Abs. 1 bis 2a BauGB im Bebauungsplan für einzelne Bereiche geplant sind.

Die Satzung über die Veränderungssperre vom 27.05.2020, in Kraft getreten am 03.06.2020 ist somit materiell unwirksam. Die Satzung ist gemäß § 17 Abs. 4 BauGB in Form einer Aufhebungssatzung außer Kraft zu setzen. Der Entwurf der Aufhebungssatzung ist dieser Beschlussvorlage beigefügt (Anlage 2).

Die Planungen sind seit dem Aufstellungsbeschluss vorangeschritten, es wurde bereits ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet erarbeitet. Somit können nun folgende konkreten Planungsziele für den Bereich der Ortsmitte Achering definiert werden:

Aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenplan vom Oktober 2019 sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 „Achanging Ortsmitte“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Ortskerns von Achering geschaffen werden. Das Gebiet soll als Dorfzentrum und städtebauliche Mitte entwickelt werden. Die vorhandene dörfliche Nutzungsmischung soll beibehalten werden.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientieren, jedoch auch Entwicklungsmöglichkeiten bieten.
- Als Art der baulichen Nutzung ist für die Grundstücke östlich der Staatsstraße sowie südlich der Straße Am Kirchenpoint ein Mischgebiet vorgesehen.
- Sofern bebaubare Grundstücksflächen bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist auf diesen Grundstücken nur gewerbliche Nutzung zulässig.
- Wohnnutzung soll unter Berücksichtigung von Belangen des Lärmschutzes vorrangig in Baulücken ermöglicht werden.
- Im westlichen Teil des Bebauungsplans im Anschluss an die bestehende und genehmigte Bebauung sollen Bereiche definiert werden, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, im Sinne einer angemessenen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Ortsrandeingrünung und als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und Wiesenbrütergebiet.

- Die bisher unbebauten Flächen nördlich der Kirche sollen als offene Wiesenflächen oder Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung erhalten bleiben.
- Aus denkmalpflegerischen Belangen ist die charakteristische Alleinlage der Kirche zu schützen, ein weiteres Heranrücken der Bebauung ist zu vermeiden. Die Grundstücksfläche östlich der Kirche bis zur Grenze des Umgriff soll deshalb wieder als Grünfläche erlebbar werden. Hier soll als Pufferzone zur östlichen bestehenden bzw. genehmigten Bebauung eine öffentliche oder private Grünfläche i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.
- Um die Solitärwirkung der Kirche zu stärken, soll die öffentliche oder private Grünfläche auf den Grundstücksflächen südlich der Kirche als westliche Ortsabrundung fortgeführt werden. Die Bebauung soll in einer Bauflucht mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude südlich des Geltungsbereichs abschließen. So wird die Blickbeziehung der Kirche aus südlicher Richtung freigehalten.
- Eine Ausgestaltung der Straße Am Kirchenpoint als dörflicher Straßenraum und Aufwertung des südlichen Vorplatzes der Kirche als Aufenthaltsort wird angestrebt.
- Es sollen Festsetzungen zur Umgestaltung des Straßenraumes und des Übergangs der Staatsstraße mit einer angestrebten Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Osten zum Isardamm getroffen werden.

Im Zuge der Planung und Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde festgestellt, dass das Flurstück 871/14 Gemarkung Pulling im Nordwesten des Geltungsbereichs bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden kann und die Zulässigkeit eines Bauvorhabens somit nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Für das Grundstück gibt es bereits einen genehmigten Vorbescheid vom Juni 2021. Gemäß den im Vorbescheid behandelten Punkten steht das Bauvorhaben den Zielen des Bebauungsplans auch nicht entgegen. Eine Planungsbedürftigkeit für das

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Grundstück besteht deshalb nicht mehr. Der Umgriff des Bebauungsplans ist insofern anzupassen, als dass das Flst. 871/14 Gemarkung Pulling aus dem Geltungsbe-
reich herausgenommen wird.

Das Sicherheitsbedürfnis der dargestellten Planung besteht weiterhin, da im Bereich des Bebauungsplan-Umgriff Veränderungsabsichten und Bauvorhaben der Grund-
stückseigentümer geplant sind. Deshalb wird von Seiten der Verwaltung empfohlen zur Realisierung der genannten Planungsziele eine erneute Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB zu erlassen. Der Entwurf der Satzung über die erneute Ver-
änderungssperre ist dieser Beschlussvorlage beigefügt (Anlage 3).

Die Geltungsdauer der erneuten Veränderungssperre darf für dasselbe Plangebiet die Höchstdauer von drei Jahren nicht überschreiten. Für eine Verlängerung auf ins-
gesamt vier Jahre sind erschwerte materiell-rechtliche Voraussetzungen nach § 17
Abs. 2 BauGB zu beachten.

In dieser Zeit dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustim-
mungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Verän-
derungssperre eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die
Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einverneh-
men mit der Gemeinde.

Die erneute Veränderungssperre umfasst das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 159
„Achering - Ortsmitte“ mit folgenden Grundstücken der Gemarkung Pulling ganz oder
teilweise:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

871, 871/13, 873/2, 873/9, 874, 875, 881, 882, 883, 883/3, 883/5, 1007, 1007/1, 1302/6, 1302/9, 1302/12, 1302/13, 1302/14, 1302/16, 1341, 1341/2, 1342, 1342/1, 1348/6, 1348/9, 1348/10, 1348/11

Beschluss-Nr. 171/20a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Stadt Freising erlässt auf Grund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 4 BauGB in der seit 10.09.2021 geltenden Fassung i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der letztmalig am 09.03.2021 geänderten Fassung eine Aufhebungssatzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“ gemäß dem Entwurf der Anlage. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss-Nr. 172/20a

Anwesend: 13 Für: 8 Gegen: 5 den Beschluss

1. Der Beschluss Nr. 6/1a vom 20.05.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“ wird mit den in der heutigen Sitzung dargestellten Planungszielen konkretisiert und ergänzt. Die Änderung des Umgriff wird wie dargestellt beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss mit den konkretisierten Planungszielen ortsüblich bekannt zu machen.

2. Die Stadt Freising erlässt auf Grund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 BauGB in der seit 10.09.2021 geltenden Fassung i.V.m. Art. 23 GO in der letztmalig am 09.03.2021 geänderten Fassung eine erneute Veränderungssperre gemäß dem Entwurf der Anlage.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die erneute Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- TOP 9**
- a) Fahrradfreundliche Umgestaltung der Kammergasse**
Antrag der FDP vom 09.08.2020 zur Erstellung einer Nutzung
Fahrradstraße Kammergasse
- Beschluss
 - b) Fahrradstationen Lastenräder**
- Bericht

Zu a):

Historie

Die Entwicklung der Kammergasse als fahrradfreundliche Route und Alternative zur Innenstadt für den Radverkehr ist eine von 23 Maßnahmen aus dem Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freising. Es soll ein „echter Altstadt-ring“ um die Innenstadt durch die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Alois-Steinecker für den Motorisierten Verkehr geschaffen werden, wodurch die Kammergasse als Fahrradstraße / Anwohnerstraße umgewidmet werden kann. Ziele sind dabei eine Verbesserung der äußeren Verkehrsführung und der Auffindbarkeit sowie eine Reduzierung des Verkehrs allgemein.

Auf Grundlage des ISEK wurde die Planung einer Fahrradstraße im Mobilitätskonzept „nachhaltig.mobil“ der Stadt Freising integriert. Dabei wird ebenfalls ein Altstadttring für den MIV und eine fahrradfreundliche Umgestaltung der Kammergasse forciert, um den innenstadtnahen Verkehr zu beruhigen und Querungen für den Fußverkehr zu erleichtern.

Im Zuge dessen wurden die Planungsbüros Planungsgesellschaft Stadt – Land – Verkehr (PSLV) und toponauten mit einer Machbarkeitsstudie zur fahrradfreundlichen Umgestaltung der Kammergasse beauftragt. Dabei wurden insgesamt vier Varianten erarbeitet. Favorit war dabei die *Variante A*, welche eine Gegenläufigkeit des Verkehrs in der Alois-Steinecker-Straße und Haydstraße vorsieht und die Kammergasse über die gesamte Ausdehnung sowie die Prinz-Ludwig-Straße (Bereich zwischen Kammer-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

gasse und Alois-Steinecker-Straße) in eine Fahrradstraße umwidmet. Diese Straßenabschnitte könnten nur von Anlieger*innen und Lieferverkehr für die Innenstadt befahren werden.

Auf Grundlage der „Variante A“ wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Es stellte sich heraus, dass die „Variante A“ nur dann das Verkehrssystem leistungsfähig abwickeln kann, wenn das Linksabbiegen von der Alois-Steinecker-Straße in die Mainburger Straße ausgeschlossen wird. Auf der Mainburger Straße, von Süden kommend, müsste zudem eine Linksabbiegespur zur Einfahrt in die Alois-Steinecker-Straße entfallen, genauso wie eine Geradeausspur auf der Mainburger Straße Richtung Norden.

Auf Basis der obenstehenden Erkenntnisse zur Abwicklung des Verkehrs auf der Kreuzung Mainburger Straße/ Alois-Steinecker-Straße wurde die „Variante A optimiert“ erstellt. Diese „Variante A-optimiert“ wurde dem Planungsausschuss in der Sitzung vom 8. Juli 2020 vorgestellt. Der Ausschuss beschloss die Planungen auf Grundlage der Variante A optimiert weiter voranzutreiben, die Aufteilungen der Verkehrsflächen auszuarbeiten und dem Ausschuss erneut vorzustellen. Städtebauliche Entwicklungen, wie zum Beispiel die Entwicklung des Klinikums oder die fahrradfreundliche Umgestaltung der Wippenhauser Straße sollten dabei ebenfalls mitberücksichtigt werden.

Konzept

Anbindung ÖPNV

Auf Grundlage der im Ausschuss vorgestellten „Variante A optimiert“ wurden Gespräche mit den Stadtwerken und dem MVV geführt, um eine attraktive und innenstadtnahe Anbindung für den Busverkehr zu schaffen.

Im Rahmen der Diskussionen wurde insbesondere darauf Wert gelegt einen innenstadtnahen Halt und eine möglichst enge Führung der Buslinie entlang der Innenstadt zu gewährleisten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Die Haltestelle „Kammergasse“ am Kammergassenparkplatz West ist dabei als Umstiegshub zwischen Regionalbus und Stadtbus als wichtiger Haltepunkt zu betrachten und bei einer möglichen Schließung des Parkplatzes und damit bei möglichem Entfall der Haltestelle gleichwertig zu ersetzen.

Hinsichtlich einer reibungslosen Abwicklung des Busverkehrs wird das Linksabbiegeverbot von der Alois-Steinecker-Straße in die Mainburger Straße als kritisch betrachtet.

Als möglicher Ersatz wurde der Kammergassenparkplatz Ost genannt. Denkbar wäre es, zwei Haltestellen für den Bus vorzusehen.

Das Konzept sieht vor die Buslinie in West-Ost-Richtung auf der Alois-Steinecker-Straße bis zur neuen Haltestelle auf dem Parkplatz Kammergasse Ost zu führen. Nach dem Halt sollen die entsprechenden Linien auf der Kammergasse in die Mainburger Straße geleitet werden. Hier kann der Busverkehr nach links, Richtung Norden abbiegen. Eine Ausfahrt aus dem Parkplatz Kammergasse Ost wird für den MIV durch eine Schranke verhindert.

Durch die Umplanung ist eine Reduktion der Stellplätze am Kammergassenparkplatz Ost nötig. Der Kammergassenparkplatz West kann erhalten werden. Der Bushalt am Kammergassenparkplatz West kann entfallen, wodurch die entstehende Fläche städtebaulich genutzt werden kann.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Umwidmung der Kammergasse

Im Rahmen der weiteren Untersuchungen stellte sich heraus, dass die Umwidmung als Fahrradstraße nur bedingt den Zielen der Stadt entspricht. Eine Verbreiterung der Gehwege ist bei gleichzeitiger Planung von Gegenverkehr und der Begegnung zwischen Bussen und Anlieferung für die Innenstadt nicht möglich. Eine Regelung „Fahrradstraße + Einbahnstraße“ ist in der StVO nicht vorgesehen.

Zur besseren Abwicklung wurde daher vorgeschlagen die Einbahnstraßenregelung für den motorisierten Verkehr in der Kammergasse beizubehalten. Für den Radverkehr soll dabei ein Schutzstreifen von Osten (Mainburger Straße) nach Westen (Wippenhauser Straße) in entgegengesetzter Richtung integriert werden. Durch die Verringerung der Fahrbahnbreiten ist es möglich den Gehweg zu verbreitern und die städtebauliche Qualität der Kammergasse zu erhöhen.

Von der Wippenhauser Straße in Richtung Mainburger Straße soll der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Verkehr die Straße nutzen. Voraussetzung für ein verträgliches Miteinander ist dabei neben einer Reduktion der Geschwindigkeit insbesondere das Verdrängen des Durchgangsverkehrs weg von der Kammergasse.

Hierfür wurden zwei Überlegungen angestellt:

Erstens: Die Richtung der Einbahnstraße der Kammergasse wird im westlichsten Abschnitt zwischen Wippenhauser Straße und Ganzenmüllerstraße wird umgekehrt und führt nun in Richtung Wippenhauser Straße (Rad frei). Dadurch ist es für den motorisierten Verkehr nicht mehr möglich in die Kammergasse von der Wippenhauser Straße hineinzufahren, Winterdienst und Müllabfuhr können dennoch weiterhin die Anlieger*innen anfahren und benötigen keinen Wendehammer.

Zweitens: Durch vorgegebene Abbiegegebote in der Biberstraße und Weizengasse soll verhindert werden, dass der motorisierte Individualverkehr die Kammergasse als Möglichkeit nutzt, weiterhin links in die Mainburger Straße abbiegen zu können. Dementsprechend soll an der Biberstraße ein Linksabbiegebot (Anlieger, Rad, Bus frei)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

sowie an der Weizengasse ein Rechtsabbiegegebot (Anlieger, Rad, Bus frei) angeordnet werden.

Leistungsfähigkeit des Konzepts

In einer Masterarbeit, welche vom PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen betreut wurde, wurde mittels Mikrosimulation die Leistungsfähigkeit der folgenden Knoten ermittelt:

- D1: Prinz-Ludwig-Straße – Ziegelgasse – Kammergasse
- D2: Wippenhauser Straße – Kammergasse
- D3: Alois-Steinecker-Straße – Haydstraße – Prinz-Ludwig-Straße
- D4: Wippenhauser-Straße – Haydstraße – Ferdinand-Zwack-Straße

Untersucht wurde die aktuelle Belastung sowie die Prognosebelastung 2030. Beide Untersuchungen ergaben die ausreichende Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte. Der Verkehr nimmt zwar über diesen Zeitraum zu, jedoch mit nur geringen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.

Sollte das Konzept umgesetzt werden, sind zwei Knoten mit einem deutlichen Rückstau in die anliegenden Straßen nicht mehr leistungsfähig:

- D3: Alois-Steinecker-Straße – Haydstraße – Prinz-Ludwig-Straße
- D4: Wippenhauser-Straße – Haydstraße – Ferdinand-Zwack-Straße

Durch den Rückstau an der Kreuzung D3 ergeben sich massive Auswirkungen auf den Knoten D2 (Wippenhauser Straße – Kammergasse), welcher ebenfalls nur bedingt leistungsfähig ist. Eine Verbreiterung des Straßenraums und die Integration einer Linksabbiegespur ist aufgrund der vorhandenen Breiten auf der Wippenhauser Straße bzw. Haydstraße nicht möglich.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchungen wurde deshalb durch zwei Anpassungen (siehe Erschließungskonzept) die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ermöglicht:

- Linksabbiegeverbot von der Wippenhauser Straße in die Haydstraße

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

- Linksabbiegeverbot von der Haydstraße in die Prinz-Ludwig-Straße (Bus frei)

Umsetzungsplanung

Kammergasse

Auf Grundlage dieses angepassten Konzepts wurde von den beiden beauftragten Büros eine Umsetzungsplanung entworfen, welche die Verkehrsflächen neu ordnet.

Einige Stellplätze entlang der Kammergasse müssen aufgrund der notwendigen Fahrbahnbreiten zugunsten einer sicheren Fuß- und Radwegführung neu geordnet werden beziehungsweise entfallen vollständig.

Dabei sind die Schutzstreifen in der Kammergasse jeweils gegen die Fahrtrichtung vorgesehen sowie die oben beschriebenen Einbahnstraßenregelungen. Ein Befahren in entgegengesetzte Richtung für den Radverkehr ist möglich, ebenso wie in Verbreiterung des Gehwegs in einem Großteil des Straßenzugs der Kammergasse. Barrierefreiheit ist somit großflächig möglich, außer im Bereich nach dem Kammergassenparkplatz Ost, da der Verkehrsraum hier nicht ausreichend groß ist.

Im Bereich der Kreuzung Kammergasse/ Biberstraße soll durch eine merkliche Veränderung des Fahrbahnbelags die vorgeschriebene Fahrtrichtung verdeutlicht werden und damit ein Weiterfahren entlang Kammergasse verhindert werden. Bauliche Lösungen z.B. Poller oder Busschleusen, sind aufgrund von hohen Instandhaltungskosten und der Anbindung der Anlieger an der Kammergasse nicht möglich.

Alois-Steinecker-Straße / Haydstraße

Die Alois-Steinecker-Straße und Haydstraße werden gegenläufig. Die Fahrbahn auf der Haydstraße muss verbreitert werden, um einen Begegnungsfall zwischen 2 Bussen zu ermöglichen. Der Radfahrstreifen muss ebenfalls entfallen. Der Radverkehr muss im Bereich zwischen Biberstraße und Klinikum im Mischverkehr auf der Straße fahren, ebenso wie zwischen Prinz-Ludwig-Straße und Wippenhauser Straße in Richtung Wippenhauser Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite wie auch im Bereich zwischen Prinz-Ludwig-Straße und Klinikum ist die Führung auf dem Gehweg (Rad frei) möglich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Durch die Neugestaltung des Klinikums inklusive Tiefgarage mit Zufahrt von der Alois-Steinecker-Straße werden neue Lichtsignalanlagen nötig, um das Linksabbiegen von Richtung Wippenhauser Straße zur Tiefgarage zu ermöglichen. Zudem soll die Verbindung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gestärkt werden, die vom Klinikum in Richtung Innenstadt wollen. Dafür ist im Konzept eine Fußgängerampel vorgesehen. Die momentane Bedarfsampel nahe des Hotels muss geringfügig verschoben werden. Stellplätze an der Haydstraße müssen entfallen.

Mainburger Straße

Unabhängig von der Machbarkeitsstudie in der Kammergasse wurden in der Mainburger Straße die Planungen vom Büro IB Schöneberg aufgenommen, welche am 11. Juli 2018 im Planungsausschuss vorgestellt wurden. Damals wurden die präsentierten Planungen zurückgestellt, da zuerst die Untersuchungen zur Kammergasse bzw. Alois-Steinecker-Straße abgeschlossen werden sollten. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollten dementsprechend die Abbiegebeziehungen und Lichtsignalanlagen an die Anforderungen der beiden Straßen (z.B. Gegenläufigkeit Alois-Steinecker-Straße) angepasst werden.

In der vorliegenden Planung von PSLV und toponauten wurden die Ideen aus der Planung mitaufgenommen:

Von der Hochtrasse kommend soll Fahrradstreifen bzw. Radweg über die Kreuzung Kammergasse – Mainburger Straße – Klebelstraße führen. Mittels indirektem Linksabbiegen können Radfahrer*innen von der Mainburger Straße kommend in die Kammergasse abbiegen. Die zweite Linksabbiegespur für den motorisierten Verkehr von der Mainburger Straße in die Alois-Steinecker Straße entfällt.

Das Durchfahren des Parkplatzes am Viehmarkt entfällt, um zu verhindern, dass der Pkw-Verkehr den Parkplatz nutzt, um nach Links über den Parkplatz in die Mainburger Straße abbiegen zu können. Am Viehmarkt entsteht so die Möglichkeit zur Raumgestaltung der freiwerdenden Fläche.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Außerdem ist gegenüber der Entfall des jetzigen Rechtsabbiegestreifens von der Kammergasse in die Mainburger Straße möglich. Die Fläche kann ebenfalls durch Begrünung attraktiver gestaltet werden. Die Anlieger*innen können über den Gehweg bzw. die Fußgängerzone (Anlieger frei) ihre Grundstücke anfahren.

Verlagerungseffekte

Gemäß Verkehrsberechnung vom Büro Schlothauer & Wauer sind einige Verlagerungseffekte nicht nur innerhalb der beiden Straßenzüge, sondern auch großräumiger zu erwarten. Dafür wurden 2 unterschiedliche Berechnungen verglichen:

Ein Prognosefall für das Jahr 2035 ohne etwaige Änderungen an der Kammergasse bzw. Alois-Steinecker Straße (Satus quo) sowie derselbe Prognosefall mit der vorgestellten „*Variante A optimiert*“ (Differenzplot siehe Anlage/liegt Originalprotokoll bei.)

Es lässt sich erkennen, dass wie erwartet die Kammergasse deutlich verkehrsberuhigter wird als im Bestand und nur noch 1.000 – 2.200 Kfz pro Tag die Straße nutzen. Die Verkehrsbelastung reduziert sich um bis zu 10.000 Fahrten täglich. Auf der anderen Seite steigt die Verkehrsbelastung in der Alois-Steinecker Straße, vor allem im Bereich zwischen Parkplatz Klinikum und der Mainburger Straße. Es wird hier von einer zusätzlichen Belastung um 7.200 Fahrten ausgegangen, was einer Gesamtverkehrsmenge von 17.200 Fahrten täglich entspricht. Die anderen Bereiche weiter in Richtung Wippenhauser Straße steigen um 4.200 bis 4.400 Fahrten auf ca. 14.000 – 14.500 Kfz pro Tag.

Es lässt sich jedoch erkennen, dass durch die Maßnahme der Durchgangsverkehr in dem Bereich weiter nach außen und weg vom Zentrum gedrängt wird. So reduziert sich z.B. die Belastung in der Johannisstraße um 1.100 Kfz/ Tag und im Bereich der Wippenhauser Straße zwischen Kammergasse und Karlwirts Kreuzung um 2.000 Kfz/Tag. Der Kfz-Verkehr umfährt somit großräumig die beiden Straßen über die Westtangente (+800 Fahrten), sowie die Mainburger Straße (+1.300 Fahrten) oder die Ottostraße.

Es lässt sich somit feststellen, dass die Planung zur fahrradfreundlichen Umgestaltung der Kammergasse auch positive Auswirkungen auf die Verkehrsberuhigung der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Innenstadt im Allgemeinen hat. Es werden Verlagerungseffekte in Straßen des übergeordneten Verkehrsnetzes (z.B. Westtangente). Es bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass der Verkehr in der Alois-Steinecker-Straße – insbesondere im Bereich des Klinikums deutlich zunimmt.

Problemstellungen

Grundsätzlich lassen sich folgende Problemstellungen in der Planung erkennen:

Durch die beiden notwendigen Linksabbiegeverbote von der Alois-Steinecker-Straße / Haydstraße in Richtung Norden (in die Prinz-Ludwig Straße und die Mainburger Straße) verlagert sich laut Verkehrsberechnung des Büro Schlothauer & Wauer ein Teil des Durchgangsverkehrs auf die Wippenhauser Straße. Die Wippenhauser Straße soll jedoch gemäß Mobilitätskonzept und aufgrund des Schulzentrums im Norden vom MIV entlastet werden.

Es lässt sich somit ein Konflikt dieser beiden Planungen erkennen.

Wichtigste Anforderung in der Planung zur Umgestaltung der Kammergasse ist die Reduktion des Durchgangsverkehrs. Dafür soll für den notwendigen Verkehr (Anlieger*innen/ Lieferverkehr/ Müllabfuhr/ Räumfahrzeuge) ein „Ring“ von Prinz-Ludwig-Straße über Kammergasse zur Biberstraße führen, welcher für den Durchgangsverkehr uninteressant ist und eine Verkehrsreduktion ermöglicht. Von der Kammergasse kommend wird eine Beschilderung mit Linksabbiegegebot in Richtung der Biberstraße bzw. später in die Weizengasse mit Rechtsabbiegegebot (beides Bus, Anlieger, Rad frei) angebracht. Zudem soll mittels Änderung des Fahrbahnbelags auf die Verkehrsführung hingewiesen werden. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass eine Kontrolle nur bedingt möglich ist. Es ist davon auszugehen, dass auch nichtberechtigte Pkw-Fahrer*innen durch die Kammergasse fahren, um später links in die Mainburger Straße abzubiegen. Eine Kontrolle durch bauliche Veränderungen ist ebenfalls nicht zweckmäßig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Durch die vorhandenen Planungen entfallen die Radverkehrsanlagen in der Alois-Steinecker-Straße. Zum Teil müssen Radfahrer*innen im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr fahren (z.B. zwischen Ausfahrt Kammergassenparkplatz Ost und Mainburger Straße) oder erhalten nur die Möglichkeit gemeinsam mit dem Fußverkehr den Gehweg (Rad frei) zu verwenden.

Antrag der FDP zur Erstellung einer Studie Nutzung Fahrradstraße Kammergasse

Die FDP stellte mit Antrag vom 09. August 2020 den Antrag, eine Studie zur Nutzung der Fahrradstraße Kammergasse zu erstellen. Der Antrag fordert die bereits beauftragte Machbarkeitsstudie um folgende zwei Fragestellungen zu ergänzen:

Welche Wegebeziehungen werden in der Fahrradstraße für die Fahrradfahrer vereinfacht?

Wie viele Radfahrer fahren als Resultat nicht mehr durch die Innenstadt?

Erste Fragestellung wurde mit dem Planungsbüro besprochen und als Teil der Machbarkeitsstudie integriert. Es sollen insbesondere Wegebeziehungen von Lerchenfeld über die zu erweiternde Hochtrasse in Richtung Vötting gestärkt werden sowie als Verbindungsrouten zwischen Vötting/Weihenstephan und Neustift. Obere und Untere Hauptstraße sollen dadurch vom Raddurchgangsverkehr entlastet werden.

Bezüglich der zweiten Fragestellung muss festgestellt werden, dass Verkehrsmodelle, die das Verhalten von Radverkehr abbilden können, nur unter großen Umständen entwickelt werden können. Diese Thematik wurde unter anderem in der letzten Sitzung des Klimabeirats am 30. Juni 2021 mit Prof. Moeckel, dem Inhaber der Professur für Modellierung räumlicher Mobilität, sowie Hr. Dr. Bracher vom Büro Schlothauer & Wauer diskutiert. Eine seriöse Abschätzung der Verlagerungseffekte des Radverkehrs ist nicht möglich, weil Radfahrer*innen sich im Gegensatz zum Pkw-Verkehr deutlich subjektiver verhalten und eine Vielzahl an Faktoren eine Rolle für die Routenwahl spielen, die für den Autofahrer*innen keinen oder einen deutlich geringeren Einfluss haben,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

z.B. Steigung, Fahrbahnqualität, städtebauliche Attraktivität, subjektives Sicherheitsgefühl, Wetter und so weiter. Der zweiten Fragestellung aus dem Antrag kann daher nicht entsprochen werden.

Weiteres Vorgehen

Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine fahrradfreundliche Umgestaltung der Kammergasse und eine Gegenläufigkeit in der Alois-Steinecker-Straße grundsätzlich möglich sind, jedoch mit einigen Einschränkungen für den MIV. Eine schrittweise Umsetzung des Konzepts ist möglich, z.B. die Busführung über die Prinz-Ludwig-Straße und dann in die Kammergasse laufen zu lassen, wodurch Kosten für eine Umgestaltung des Kammergassenparkplatz Ost vorerst entfallen.

Es lässt sich jedoch feststellen, dass durch die parallele Planung zur Umgestaltung der Mainburger Straße und der Korbinianskreuzung zwei Projekte, die den Radverkehr fördern sollen, maßgeblich miteinander zusammenhängen und sich gegenseitig bedingen. In einem nächsten Schritt sollte daher in einer Kosten-Nutzen-Analyse eruiert werden, ob die Nord-Süd-Achse entlang der Mainburger Straße aufgrund eines höheren Nutzens prioritär behandelt werden soll und sich die Planung zur Kammergasse daran anpassen soll oder stattdessen die Kammergasse vordringlich behandelt werden soll.

Beschluss-Nr. 173/20a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Machbarkeitsstudie zur fahrradfreundliche Umgestaltung der Kammergasse ist abgeschlossen und wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Erkenntnisse dieser Studie die nächsten Umsetzungsschritte zur Verbesserung des Umweltverbunds zu prüfen und das Ergebnis dem Ausschuss erneut vorzustellen.

Dem Antrag der FDP wurde insoweit entsprochen, dass die Wegebeziehungen, die für den Radverkehr verbessert werden sollten, Teil der Machbarkeitsstudie sind. Eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (20.) vom 06. Oktober 2021

Analyse über die Verlagerungseffekte des Radverkehrs aus der Innenstadt in die Kammergasse wird nicht durchgeführt.

Zu b) Fahrradstationen Lastenräder

TOP 10 Berichte und Anfragen

TOP 10.1 Baumförderprogramm 2021